
Tribunale di Alessandria

Sezione fallimentare

N.29/2018 R.F.

Fallimento “METIS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

Sentenza n.35/2018 del 4-7 maggio 2018

Giudice Delegato: Dott.ssa ENRICA BERTOLOTTO

Curatore: Avv. Luca Canepa

**RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILI AD USO
ABITAZIONE IN COMUNE
DI LOANO**

Esperto alla stima: *Geom. Stefano Mantelli*
Codice fiscale: *MNTSFN70E07A182P*
Studio in: *Corso Roma 66 - 15121 Alessandria*
Telefono: *0131252514 - 3351047715*
Fax: *0131252514*
Email: *mantellistefano@libero.it*
Pec: *stefano.mantelli@geopec.it*

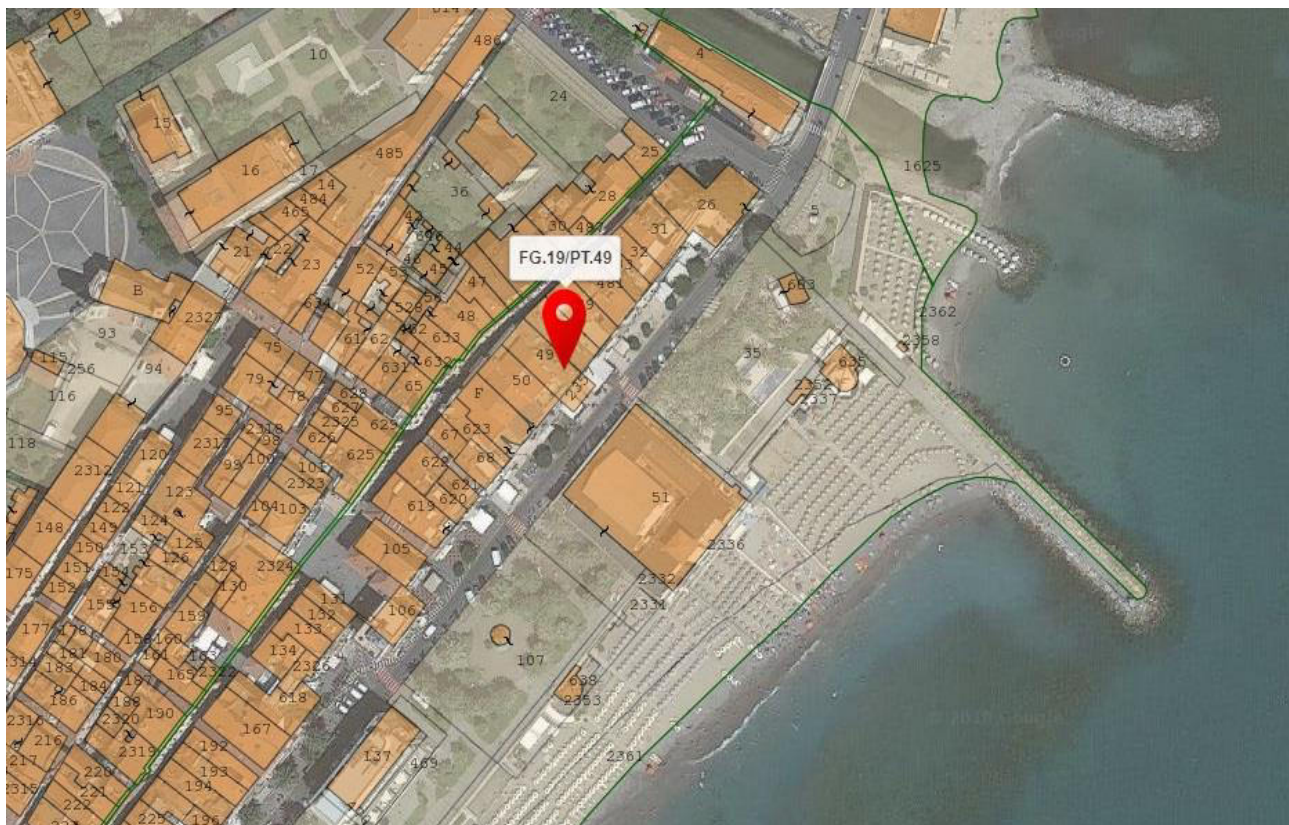
PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Enrica Bertolotto, in data 29/05/2018 veniva conferito al sottoscritto geom. Stefano Mantelli libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria al n. 2008 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Alessandria al n.149/111, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

In data 13/07/2018 e 25/10/2018 il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire visite sopralluogo al fine di acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione (consistenza, tipologia del bene, ubicazione e grado di conservazione).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DATI CATASTALI

La presente relazione di stima in particolare riguarda due appartamenti oltre all'uso esclusivo di un lastrico solare in comune di Loano (Sv), Via Renato Boragine n. 33.



Mappa Agenzia Entrate/satellite Foglio 19/Z con individuazione del mapp.49
O.M.I. GEPOI TERRITORIO - Zona Centrale B2



Mappa catastale N.C.T. Foglio 19/Z con individuazione del mapp.49

Di seguito vengono illustrati gli identificativi catastali :

Catasto Fabbricati N.C.E.U.

Comune di Loano(Codice E632)

IDENTIFICATIVI:										
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	19	49	16		A/2	2	2 vani	55 m ²	Euro 377,01	
Indirizzo:		VIA BORAGINE RENATO n.13 Piano 2								
Intestazione		METIS S.R.L. con sede in Vigevano					Codice fiscale 01547800068			

Coerenze: Vuoto su Via Boragine, sub.20, ingresso comune sub.24, vano scala comune.

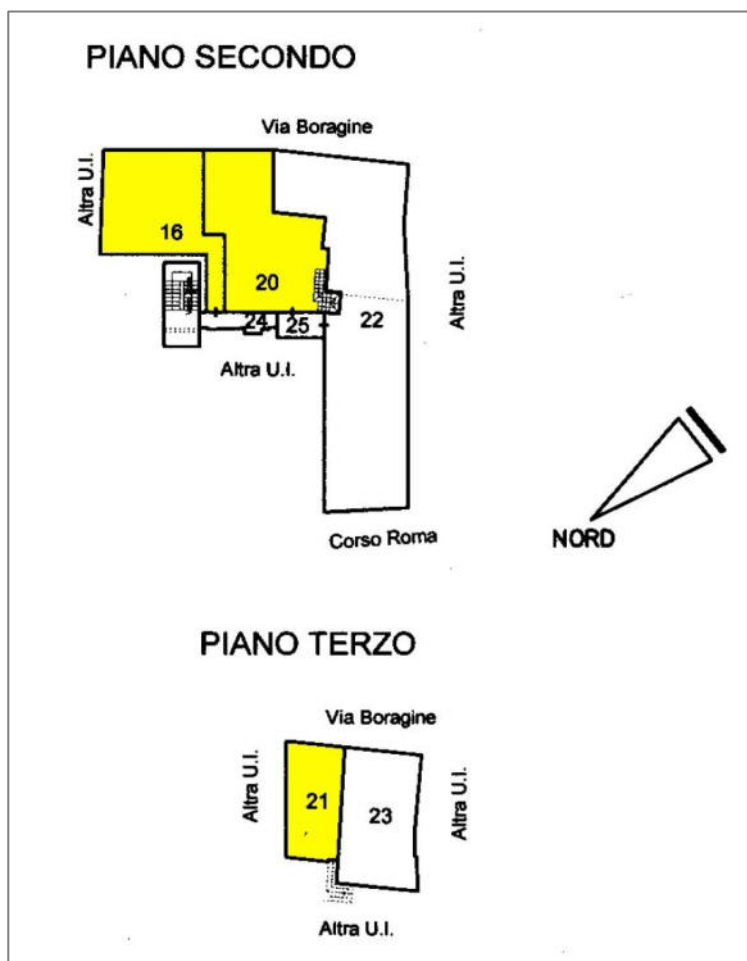
IDENTIFICATIVI:										
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	19	49	20		A/2	2	3,5 vani	57 m ²	Euro 659,77	
Indirizzo:		VIA BORAGINE RENATO n.13 Piano 2								
Intestazione		METIS S.R.L. con sede in Vigevano					Codice fiscale 01547800068			

Coerenze: Vuoto su Via Boragine, sub.22, ingresso comune sub.25-sub.24, sub.16.

IDENTIFICATIVI:

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	19	49	21		Lastrico solare		27 m ²	-	-
Indirizzo:	VIA BORAGINE RENATO n.13 Piano 3								
Intestazione	METIS S.R.L. con sede in Vigevano						Codice fiscale 01547800068		

Coerenze: Vuoto su Via Boragine, sub.23, sub.20.

ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due appartamenti al piano secondo di proprietà della fallita oltre all'uso esclusivo di un lastrico solare posto al piano terzo di un fabbricato condominiale in Loano (SV) in Via Renato Boragine n. 33, nella zona centrale di Loano a pochi metri dal lungomare.

- L'unità immobiliare sub.16 ad uso abitazione è composta da: ingresso, disimpegno, bagno cieco, camera e angolo cottura. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, i pavimenti interni sono in parquet nell'ingresso e nella camera principale, in piastrelle nel bagno e nell'angolo cottura; le pareti interne sono intonacate a stucco e tinteggiate, con soffitto a volta della camera principale affrescato; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera basso e persiane ad ante. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a gas posta nel locale cottura; la camera principale è dotata di impianto ad aria condizionata.

Il sub.16 presenta delle infiltrazioni dalla volta decorata, le quali dovranno essere eliminate previa ricerca della perdita.

L'accesso all'unità immobiliare sub. 16 avviene attraverso un corridoio di ingresso avente accesso dal vano scala condominiale catastalmente individuato dal mappale 49 sub. 24 (bene comune non censibile ai sub. 16 - 20 e 22).

- L'unità immobiliare sub.20 ad uso abitazione è composta da: ingresso su cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno cieco, camera, terrazzo esclusivo. L'ingresso avviene tramite porta finestra con persiana dal terrazzo esclusivo, i pavimenti interni sono in piastrelle, le pareti interne sono intonacate a stucco e tinteggiate, serramenti esterni sono in legno con vetrocamera basso e persiane ad ante. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a gas, l'unità è dotata di aria condizionata e videocitofono.

Si precisa che il sub. 20 presenta un lucernario sul terrazzo esclusivo con problemi di infiltrazioni nell'alloggio sottostante, i quali dovranno essere eliminati mediante rifacimento della guaina isolante, sostituzioni guarnizioni lucernario e risistemazione della pavimentazione galleggiante in doghe di legno.

L'accesso al sub. 20 avviene attraverso un corridoio di ingresso avente accesso dal vano scala condominiale catastalmente individuato dal mappale 49 sub. 24 (bene comune non censibile ai sub. 16 - 20 e 22) ed attraverso piccola porzione di terrazzo comune catastalmente individuato dal mappale 49 sub. 25 (bene comune non censibile ai sub. 20 e 22).

- Dal terrazzo esclusivo dell'unità immobiliare identificata al sub. 20, attraverso scala in ferro, si accede al lastrico solare identificato al sub. 21 e di cui la società fallita ha l'uso esclusivo così come riconosciuto dalla sentenza Corte d'Appello Di Genova n. 394/2018 pubblicata il 08/03/2018 RG n. 836/2015 Rep. n. 336/2018 del 08/03/2018.

PROVENIENZA IMMOBILI

-Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ai quale sono pervenuti con Atto di compravendita a rogito Matteo Lavagna di Loano in data 28/02/1977 rep.50100 registrato in data 15/03/1977 al n.887 dalla Sig.ra [REDACTED]

- Con Atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme in data 04/07/2005 rep. 152348/12696 trascritto a Finale Ligure in data 20/07/2005 ai n. 6215/10062 la Società Metis S.p.A. ha acquistato gli immobili in oggetto da [REDACTED] e [REDACTED]

- Con atto Notaio Gabriele Garbarino del 18/07/2014 rep.167600/21477 trascritto a Finale Ligure in data 22/07/2014 ai n.6766/5364 la Società Metis S.p.A. ha trasformato la ragione sociale in Metis S.r.l.

TITOLI EDILIZI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in fabbricato costruito in epoca remota anteriore al 01/09/1967 e sono state ristrutturate in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 225/06 prot. n. 18543 del 31/01/2007 rilasciato a Metis S.p.A.;
- Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 36/08 prot. n. 20012 del 10/03/2008;
- Certificato di collaudo statico in data 28/10/2008 n. 07/254.
- variante finale con Denuncia d'Inizio Attività del 22/10/2008 prot. n. 32261, integrata in data 11/12/2008;
- Dichiarazione di fine lavori del 22/07/2009 prot. n. 21413;
- Domanda di agibilità in data 22/07/2009 prot. n. 21411;

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente lo stato di fatto rilevato .

Gli immobili sono ubicati nel nucleo storico – zone BA di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Loano.

ISCRIZIONI IPOTECARIE - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 04/07/2005 repertorio n. 152349/12970 a rogito Notaio Gabriele Garbarino di Acqui Terme, trascritta a Finale Ligure il 20/07/2005 al R.G. n. 10063 e R.P. n. 2333, a favore di Banco di Credito Cooperativo di Alba Langhe e Roero con sede a Alba (CN) C.F. 00236570040.

Trascrizioni

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 14/10/2011 del Tribunale di Savona Sezione distaccata di Albenga, trascritta a Finale Ligure in data 21/11/2011 al R.G. n. 12642 e R.P. n. 9314, a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] contro Metis S.p.A., gravante sull'unità immobiliare che ha originato l'odierno appartamento di cui alla particella 49 sub. 20 ed il lastrico solare di cui alla particella 49 sub. 21 oltre che su altro immobile oggi di terzi.
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di riconoscimento di proprietà del 15/11/2011 repertorio n. 19656/7659 con autentica del Notaio Lorenzo La Cava di Finale Ligure, trascritta a Finale Ligure il 07/12/2011 al R.G. n. 13295 e R.P. n. 9818, a favore di Metis S.p.A., contro [REDACTED] ([REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED]
- Decreto di ammissione al concordato preventivo del 09/11/2015 repertorio n. 2825/2015 del Tribunale di Alessandria trascritto a Finale Ligure in data 03/02/2016 ai nn. 1017/784.
- Sentenza dichiarativa di Fallimento del 31/12/2018 rep.35/2018 del Tribunale di Alessandria trascritto a Finale Ligure in data 31/12/2018 ai nn. 14730/11254.
- Ipoteca Giudiziale decreto Ingiuntivo del 12/10/2017 rep.1811 del Tribunale di Biella trascritto a Finale Ligure in data 22/02/2018 ai nn. 2032/243 a favore Banca Sella S.p.A..

GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI - CONTENZIOSI GIUDIZIALI

-ESTRATTO SENTENZA CORTE D' APPELLO DI GENOVA n. 394/2018 pubblicata il 08/03/2018 RG n. 836/2015 Rep. n. 336/2018 del 08/03/2018

nella causa d'appello contro la sentenza del Tribunale di Savona n. 656/2015 in data 29/5/2015 promossa da: [REDACTED] e [REDACTED]

APPELLANTI contro Metis s.r.l. APPELLATA contro geom. [REDACTED] APPELLATO e contro [REDACTED]

[REDACTED] APPELLATI CONTUMACI

P.Q.M. *“definitivamente pronunciando nella causa d'appello contro la sentenza del Tribunale di Savona n. 656/2015 in data 29/5/2015 così decide:*

in parziale riforma della sentenza impugnata ed in correlativo proporzionale accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] -dichiara la proprietà comune del lastrico solare di cui è causa ex art. 1117 cc del condominio composto dai sig.ri [REDACTED]

nonché da Metis Srl [REDACTED] .. dichiara la legittimità dell'uso esclusivo del medesimo lastrico srl ad opera della società Metis ex art. 1102 c.c.;

-dichiara che il terrazzo di cui è causa ad uso esclusivo di Metis srl viola le distanze in materia di veduta ex art. 900 c.p.c., e, per l'effetto, condanna la società appellata Metis srl alla demolizione della porzione di piano di calpestio del lastrico solare che è stato innalzato rispetto la situazione originale, e precisamente della porzione di 20 cm realizzata da Metis srl in violazione delle predette distanze, come accertato dal ctu a pag. 6 della CTU; [...].

PRECISAZIONI - OSSERVAZIONI E RETTIFICHE AI VALORI DI STIMA

Con sentenza della Corte di Appello di Genova n. 394/2018 pubblicata il 08/03/2018 RG n. 836/2015 Rep. n. 336/2018 del 08/03/2018 è stata dichiarata la proprietà comune del lastrico solare (sub.21) in capo al condominio composto dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] oltre che da Metis Srl e [REDACTED], nonché la legittimità dell' uso esclusivo del medesimo lastrico in capo alla società fallita Metis Srl ex art. 1102 c.c..

Nella stessa sentenza la Corte d'Appello stabilisce che il predetto lastrico solare ad uso esclusivo di Metis srl (sub.21) viola le distanze in materia di veduta ex art. 900 c.p.c. e, per l'effetto, condanna la società appellata Metis Srl alla demolizione della porzione di piano di calpestio del lastrico solare che è stato innalzato rispetto alla situazione originale, e precisamente della porzione di 20 cm realizzata in violazione delle predette distanze.

Si precisa che il lastrico solare in questione svolge funzione di copertura in parte dell'unità immobiliare identificata al sub.20 di proprietà della società fallita ed in parte dell'unità immobiliare identificata al sub.22 la quale, nelle more della causa e precisamente in data 29/10/2012, è stata alienata dalla Società Metis Srl.

Sebbene dall'esame delle sezioni della soletta del lastrico solare fornite dalla società fallita, l'abbassamento del piano di calpestio nei limiti imposti dalla sentenza della Corte d'Appello (cm. 20) parrebbe realizzabile sulla porzione di lastrico soprastante l'unità immobiliare identificata al sub. 20, si precisa tuttavia che l'effettuazione della relativa demolizione sia da verificarsi per fattibilità strutturale. Occorrerà in particolare eseguire carotaggi della soletta, individuare eventuali travi di sostegno e analizzare la futura portanza dei solai nonché la conformità alle Leggi sulla verifica sismica.

Quanto sopra esposto impone una sostanziale rettifica al ribasso nella valutazione del lotto unico composto dalle unità immobiliari identificate ai subalterni 16 e 20 e dall'uso esclusivo del lastrico solare identificato al sub. 21 per gli aggravii di spese ed oneri che potrebbero derivarne in capo all'acquirente.

PIANTA LASTRICO SOLARE SUB.21
CON EVIDENZIATE LE U.I.U SOTTOSTANTI INTERESSATE ALLA DEMOLIZIONE DELLA SOLETTA



CRITERI DI STIMA – VALUTAZIONE IMMOBILI

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- *Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;*
- *Condizioni di accesso pedonali e veicolari;*
- *Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;*
- *Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;*
- *Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene*
(vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...)

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “*sintetico comparativo*” o “*comparativo diretto*”, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici; sono state inoltre considerate le condizioni di sofferenza del mercato immobiliare, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudenziale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori

Immobiliari (Ministero delle Finanze II sem. '18). La comparazione avviene ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove:

P_0 = prezzo unitario ordinario;

P_i = prezzo unitario del bene i esimo similare;

S_i = superficie convenzionale del bene i esimo similare.

da cui $V_m = P_0 \cdot S_b$

dove :

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_0 = prezzo unitario ordinario;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

VALORIZZAZIONE IMMOBILI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.2 (sub.16)	Sup. lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Abitazione p.2 (sub.20)	Sup. lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Terrazzo p.2 (sub.20)	Sup. lorda	8,00	0,25	2,00
Lastrico solare p.3 (sub.21) Uso esclusivo	Sup. lorda	27,00	0,25	6,75
		145,00		118,75

Determinazione del valore dell'immobile : $V = S \cdot V_m \cdot K_1 \cdot K_2$

dove:

V = valore immobile

S = Superficie in mq

V_m = Valore unitario medio di mercato prudenziale

K_1 = coefficiente di rettifica per aggravii e costi sentenza Corte Appello di Genova N. 394/2018 R.G. 836/2015 Rep. n. 336/2018 del 08/03/2018

K_2 = coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura Fallimentare

Destinazione	Superfici	Valore Unitario	Coeff. K_1	Coeff. K_2	Valore Totale
Abitazione (p.2)	118,75	4.000,00	0,70	0,80	€ 266.000,00
TOTALE STIMA RETTIFICATA					€ 266.000,00

FORMAZIONE LOTTI

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene necessaria la formazione di un lotto unico per rendere più agevole l'alienazione di entrambi i beni e stimolare l'appetibilità sul mercato immobiliare.

<i>Lotto</i>	<i>NCT/NCEU</i>	<i>Foglio</i>	<i>mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Valutazione</i>
UNICO	NCEU	19	49	16	€ 266.000,00
	NCEU	19	49	20	
Uso esclusivo	NCEU	19	49	21	
TOTALE VALORE STIMA LOTTO UNICO					€ 266.000,00

CONCLUSIONI

Tanto riferisce il sottoscritto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, in esecuzione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Alessandria, lì 06/06/2019

Allegati :

- 1_ Documentazione fotografica
- 2_ Planimetrie catastali N.C.E.U.
- 3_ Visure catastali
- 4_ Visure Ipotecarie
- 5_ Sezione soletta lastrico fornita dalla Metis
- 6_ Sentenza Corte d' Appello di Genova N. 394/2018 RG.N. 836/2015 Rep.N. 336/2018

Il CTU

(Geom. Stefano Mantelli)



Tribunale di Alessandria Fall.29/2018 R.F.	ALLEGATI	1
---	-----------------	---

_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 Prospetto condominiale su Via Boragine



Foto 2 Ingresso civ.33



Foto 3 Scala condominiale

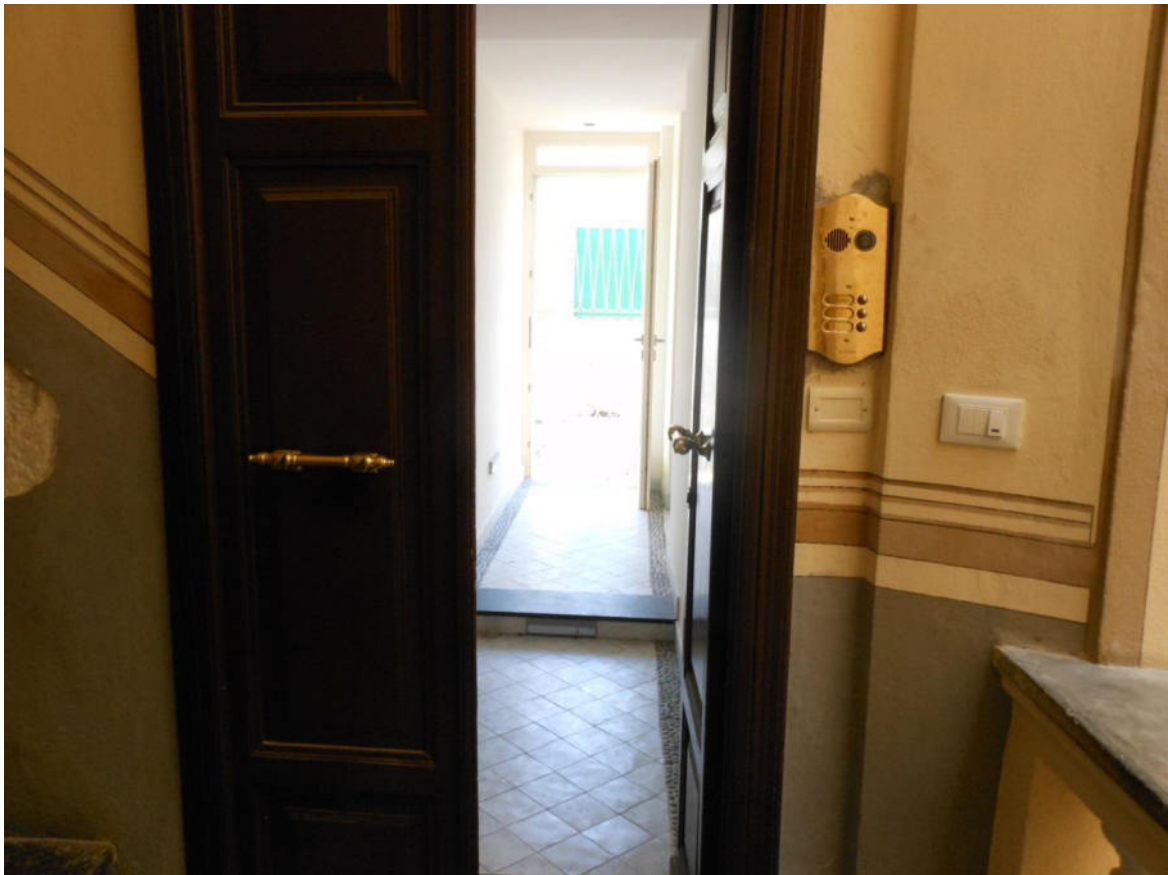


Foto 4 Ingresso comune ai sub. 16-20



Foto 5 Ingresso alloggio sub.16



Foto 6 Bagno alloggio sub.16



Foto 7 Camera alloggio sub.16



Foto 8 Angolo cucina alloggio sub.16



Foto 9 Ingresso comune al sub.20

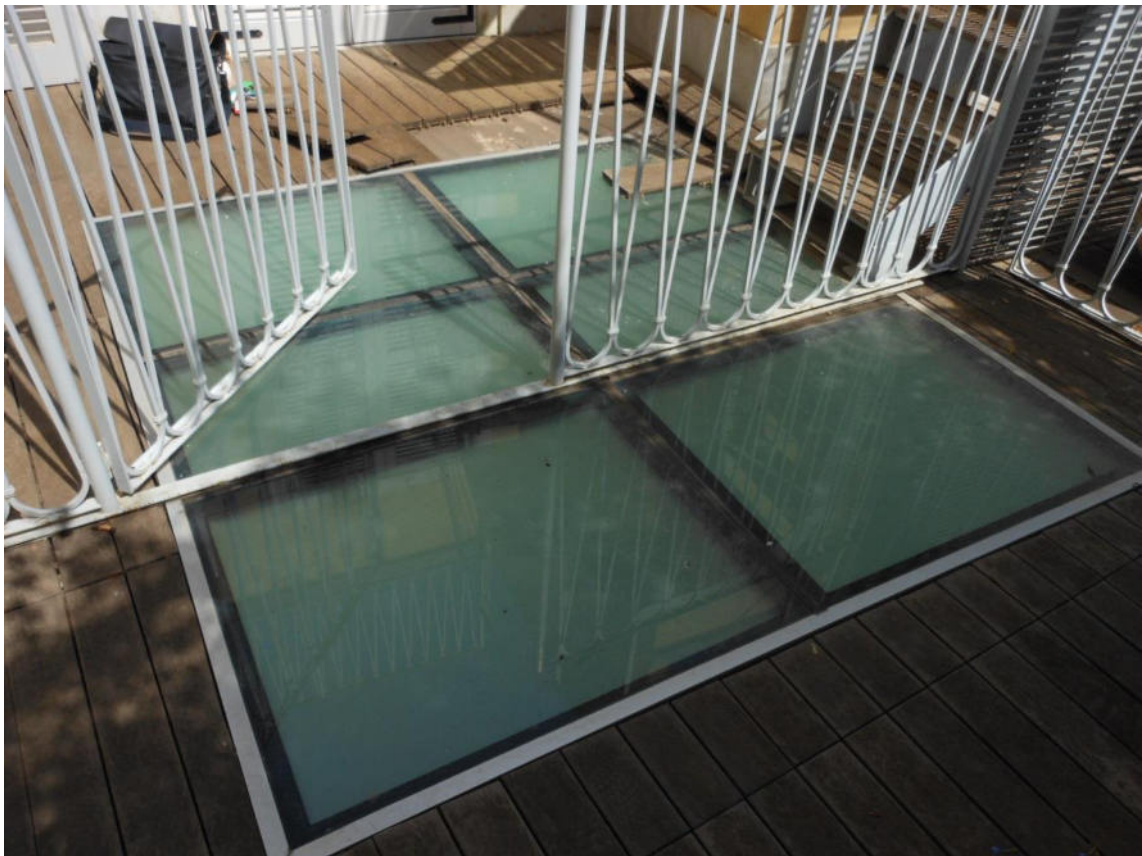


Foto 10 Terrazzo esclusivo alloggio sub.20



Foto 11 Cucina/soggiorno alloggio sub.20



Foto 12 Bagno alloggio sub.20



Foto 13 Camera alloggio sub.20



Foto 14 Camera alloggio sub.20



Foto 15 Terrazzo esclusivo sub.20 oggetto di infiltrazioni



Foto 16 Particolare infiltrazioni su unità immobiliare sottostante



Foto 17 Lastrico solare sub.21



Foto 18 Vista dal lastrico solare sub.21

Tribunale di Alessandria Fall.29/2018 R.F.	ALLEGATI	2
---	-----------------	---

_ PLANIMETRIE CATASTALI NCEU

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0263122 del 17/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loano

Via Boragine

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 49

Subalterno: 16

Compilata da:

Martino Roberto

Iscritto all'albo:

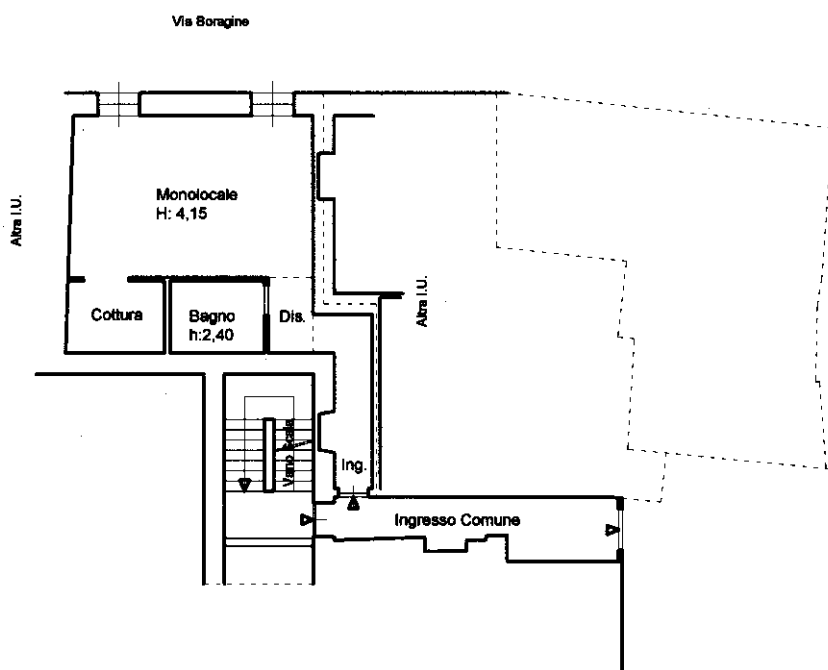
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1661

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO
h: min. 2,40 max 4,15



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2018 - Comune di LOANO (E632) - < Foglio: 19 - Particella: 49 - Subalterno: 16 >
VIA BORAGINE RENATO n. 13 piano: 2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0006845 del 20/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loano

Via Renato Boragine

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 49

Subalterno: 20

Compilata da:

Martino Roberto

Iscritto all'albo:

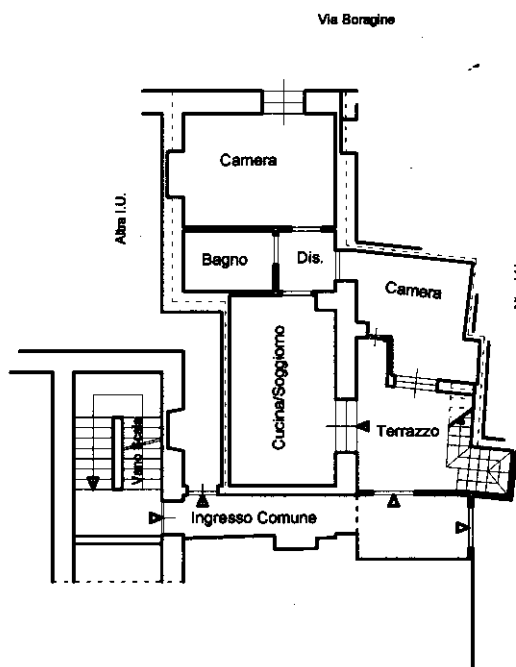
Geometri

Prov. Alessandria

N. 1661

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

h: min. 2,40 max 4,10

NORD

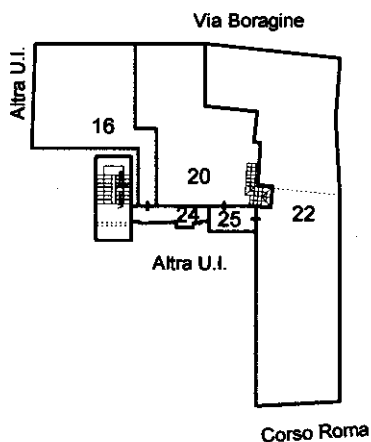


Ultima planimetria in atti

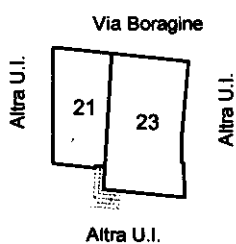
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Martino Roberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Alessandria	N. 1661

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona

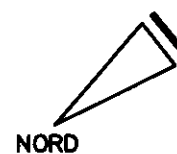
Comune di Loano	Protocollo n. SV0007799 del 23/01/2012
Sezione: Foglio: 19 Particella: 49	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Savona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: LOANO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
LOANO			19	49			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
5	via boragine	33	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
6	via boragine	33	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7						SOPPRESSO	
8	via boragine	13	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11						SOPPRESSO	
12	via boragine	22	T			NEGOZIO	
13	via boragine	22	T			NEGOZIO	
14	via boragine	22	T			NEGOZIO	
15						SOPPRESSO	
16	via boragine	13	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17	via boragine	13	2			SOPPRESSO	
18	via boragine	13	2			SOPPRESSO	
19	via boragine	13	2			LOCALE DI SGOMBERO	
20	via boragine	13	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
21	via boragine	13	3			LASTRICO SOLARE DI MQ. 27	
22	via boragine	13	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
23	via boragine	13	3			LASTRICO SOLARE DI MQ. 46	
24	via renato boragine	13	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PIANEROTTOLO) AI SUB. 16 -20 - 22 DEL FOGLIO 19	
25	via renato boragine	13	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PIANEROTTOLO) AI SUB. 20 - 22 DEL FOGLIO 19	

Unità immobiliari n. 19

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Tribunale di Alessandria Fall.29/2018 R.F.	ALLEGATI	3
---	-----------------	---

_ VISURE CATASTALI

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2018

Dati della richiesta	Denominazione: METIS S.R.L.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di LOANO (Codice: E632) Provincia di SAVONA METIS S.R.L. con sede in VIGEVANO C.F.: 01547800068

1. Unità Immobiliari site nel Comune di LOANO(Codice E632) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		19	49	16			A/2	2	2 vani	Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte**: 55 m ²	Euro 377,01	VIA BORAGINE RENATO n. 13 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		19	49	20			A/2	2	3,5 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 54 m ²	Euro 659,77	VIA BORAGINE RENATO n. 13 piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		19	49	21			lastrico solare		27 m ²			VIA BORAGINE RENATO n. 13 piano: 3; DIVISIONE del 20/01/2012 protocollo n. SY0006845 in atti dal 20/01/2012 DIVISIONE (n. 520. I/2012)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 5,5 m² 27 Rendita: Euro 1.036,78

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 10/08/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METIS S.R.L. con sede in VIGEVANO	01547800068*	(1) Proprietà` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/07/2017 Repertorio n.: 170402 Rogante: GARBARINO GABRIELE Sede: ACQUI TERME Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (n. 6566.11/2017)			

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



H 1440900

I Part. cell. n. 49

Tribunale di Alessandria Fall.29/2018 R.F.	ALLEGATI	4
---	-----------------	---

_ VISURE IPOTECARIE

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25
Richiedente MNTSFN Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10063
Registro particolare n. 2333 Presentazione n. 38 del 20/07/2005

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/07/2005 Numero di repertorio 152349/12970
Notaio GARBARINO GABRIELE Codice fiscale GRB GRL 49S08 G334 B
Sede ACQUI TERME (AL)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 3.45% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 2.000.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E632 - LOANO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 304 Subalterno 7
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7.5 vani
Indirizzo VIA BORAGINE N. civico 13
Piano 2

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune E632 - LOANO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 304 Subalterno 4

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10063

Registro particolare n. 2333

Presentazione n. 38 del 20/07/2005

Sezione C - Soggetti**A favore**Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione socialeBANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE E ROERO
SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
(CN)

Sede ALBA

Codice fiscale 00236570040

Domicilio ipotecario eletto ALBA - CORSO ITALIA 4

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

ControSoggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione socialeMETIS - S.P.A.
(AL)

Sede ACQUI TERME

Codice fiscale 01547800068

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA MUTUANTE CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 10 SETTEMBRE 1993 N.385, ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 1.000.000,00. DELL'IMPORTO COMPLESSIVO CONCESSO A MUTUO, VIENE QUI EFFETTUATA UNA PRIMA EROGAZIONE PARZIALE DI EURO 600.000,00, AL NETTO DELLA IMPOSTA SOSTITUTIVA STABILITA DAL D. P.R. 29/09/1973 N.601, MEDIANTE ACCREDITO DEL CORRISPONDENTE IMPORTO SUL CONTO CORRENTE IN CAPO ALLA PARTEMUTUATARIA IN ESSERE PRESSO LA FILIALE DI ALASSIO AG.38, DELLA BANCA MUTUANTE: DI TALE SOMMA LA PARTE MUTUATARIA, CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL DETTO ATTO, RILASCIATA QUIETANZA. IL RESIDUO IMPORTO, PARI AD EURO 400.000,00 AL NETTO DELLA IMPOSTA SOSTITUTIVA STABILITA DAL D.P.R. 29/09/1973 N.601, SARA' EROGATO SU ESPLICITA RICHIESTA SCRITTA DELLA PARTE MUTUATARIA IN UNA O PIU' SOLUZIONI, IN BASE ALLO STATO AVANZAMENTO LAVORI DELLE OPERE FINANZIATE, E DI TALI EROGAZIONI LAPARTE MUTUATARIA RILASCERA' DI VOLTA IN VOLTA QUIETANZA MEDIANTE ATTO PUBBLICO, LE CUI RISULTANZE SARANNO ANNOTATE A MARGINE DELL'IPOTECA, ISCRIVENDOLA IN BASE AL DETTO ATTO. LA BANCA MUTUANTE, PRIMA DI PROCEDERE ALLE SUDETTE EROGAZIONI, SI RISERVA IL DIRITTO DI VERIFICARE, A MEZZO DI TECNICO DI PROPRIA FIDUCIA, GLI STATI AVANZAMENTO LAVORI DELL'INIZIATIVA FINANZIATA, PER CUI L'IMPORTO DELLE EROGAZIONI STESSE DOVRA' ESSERE STRETTAMENTE CORRELATO ALPROCEDERE DELLE REALIZZAZIONI. LE RICHIESTE DI ULTERIORI EROGAZIONI DOVRANNO ESSERE AVANZATE ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE MASSIMO DI 24 MESI DALLA DATA DI STIPULA DEL DETTO ATTO. TALE TERMINE POTRA' ESSERE PROROGATO SU RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA DA FORMULARSI TRAMITE LETTERA RACCOMANDATA DA FAR PERVENIRE ALLA BANCA MUTUANTE ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELLA DATA DI SCADENZA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO. IL NUOVO TERMINE

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10063

Registro particolare n. 2333

Presentazione n. 38 del 20/07/2005

COMUNQUE NON POTRA' SUPERARE LADATA DI SCADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - E RELATIVE VARIANTI - CHE VERRA' RILASCIATA, RESTANDO INTESO CHE A QUELLA DATA LA BANCA MUTUANTE AVRA' IL DIRITTO DI RITENERE IL MUTUO CONSOLIDATO NELLA SOMMA COMPLESSIVA EROGATA FINO AD ALLORA, DANDONE COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. ENTRO TALE DATA L'INIZIATIVA FINANZIATA DOVRA' RISULTARE ULTIMATA. LA BANCA MUTUANTE POTRA' NON DARE CORSO AD ULTERIORI EROGAZIONI QUALORA NON RITENGAIIDONEE LE GARANZIE OFFERTE, O SIANO MUTATE LE CONDIZIONI ECONOMICHE E/O PATRIMONIALI DELLA PARTE MUTUATARIA O LA STESSA NON ABBAIA PROVVEDUTO, PER QUALSIASI MOTIVO, AL REGOLARE AVANZAMENTO DELLE INIZIATIVE FINANZIARIE OD ALL'ULTIMAZIONE DELLE MEDESIME NEI TEMPI PREVISTI, OVVERO STIA REALIZZANDO LE OPERE IN MODO NON CONFORME ALLA LEGGE, AGLI STRUMENTI URBANISTICI, AL PROGETTO APPROVATO CON LA RELATIVA CONCESSIONE EDILIZIA. SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTEMUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE, IN SEDE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO ANNUO INDICIZZATO AL SEGUENTE PARAMETRO: EURIBOR 6 MESI 360 GIORNI RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,25% PUNTI PERCENTUALI, ATTUALMENTE DEL 3,45%. PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA RIFERIMENTO ALL'ANNO COMMERCIALE. LE VARIAZIONI DEL TASSO APPLICATOAL MUTUO, VERRANNO EFFETTUATE MENSILMENTE CON DECORRENZA DALL'INIZIO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI MODIFICA DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR E FARANNO DI CONSEGUENZA VARIARE AUTOMATICAMENTE L'AMMONTARE DELLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO ED I RELATIVI CONGUAGLI SARANNO CONTEGGIATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE. NEL CASO IN CUI, PER QUALSIASI MOTIVO, NEL CORSO DELL'AMMORTAMENTO VENISSE A MANCARE IN VIA TEMPORANEA O DEFINITIVA LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DIRIFERIMENTO DI CUI SOPRA L'EVENTUALE INDICIZZAZIONE DEL TASSO SARA' REGOLATA, PER IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO, FACENDO RIFERIMENTO AL PRIME RATE AB.I., TEMPO PER TEMPO VIGENTE. EVENTUALI VARIAZIONI DI TASSO COMPORTERANNO ANALOGHE VARIAZIONI SULL'AMMONTARE DELLE RESIDUE RATE ED I RELATIVI CONGUAGLI SARANNO CONTEGGIATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE, SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLE RISPETTIVESCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA RAGIONE ANNUA DI 3 PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA SCADENZA NON ONORATA. IN ADEMPIMENTO DELLA DELIBERA CICR DEL 09 FEBBRAIO 2000, SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. QUALORA: - VENGA REVOCATO, DALLA PARTE MUTUATARIA, L'INCARICO DI ADDEBITO DELLE RATE IN C/C ACCESSO PRESSO LABANCA MUTUANTE E/ O IL MUTUATARIO CESSI DI ESSERE CORRENTISTA DELLA BANCA MUTUANTE; - VENGA ACCOLLATO IL MUTUO A TERZI ACQUIRENTI, SIA NELLA SUA TOTALITA' CHE NELLE SINGOLE QUOTE PARTI; - DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, IL PAGAMENTO DELLE RATE AVVENGA IN MODO IRREGOLARE NON RISPETTANDO LE SCADENZE PREVISTE; LA BANCA MUTUANTE POTRA' AUMENTARE IL TASSO DI INTERESSE VIGENTE FINO A 3 PUNTI PERCENTUALI. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA SPECIFICATAMENTE ALLABANCA MUTUANTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 118 DEL DECRETO LEGISLATIVO 01-09-1993, N.385, LA FACOLTA' DI MODIFICARE IN SENSO SFAVOREVOLE I PUNTI DI MAGGIORAZIONE ED IL TASSO APPLICATO AL MUTUO COSI' COME OGNI ALTRO PREZZO E CONDIZIONE ECONOMICA CHE REGOLANO IL DETTO CONTRATTO, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE AL MUTUATARIO, LE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA TRASPARENZA. ENTRO 15 GG. DAL RICEVIMENTO DELLA COMUNICAZIONE DELLE MODIFICHE DICUI AL COMMA PRECEDENTE, LA PARTE MUTUATARIA AVRA' IL DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO A TERMINI DI LEGGE. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10063

Registro particolare n. 2333

Presentazione n. 38 del 20/07/2005

SOMMA RICEVUTA A MUTUO NEL TERMINE MASSIMO DI ANNI 15 MEDIANTE IL PAGAMENTO, PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA MUTUANTE, DI NUMERO 180 RATE MENSILI POSTICIPATE, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 7.124,30, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, CALCOLATI QUESTIULTIMI AL TASSO FISSATO A NORMA DELL'ARTICOLO 1. IL SUDDETTO AMMORTAMENTO DECORRERA' UNA VOLTA CONCLUSO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE NON POTRA', COMUNQUE, SUPERARE IL TERMINE MASSIMO PREVISTO NELL'ARTICOLO 1 (OVVERO 24 MESI DA OGGI E COMUNQUE PROROGABILE ENTRO E NON OLTRE LA SCADENZA MASSIMA DELLA VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E RELATIVE VARIANTI). DURANTE IL PREAMMORTAMENTO IL TASSO ANNUO, IN BASE AL QUALE LA PARTE MUTUATARIACORRISPONDE GLI INTERESSI ALLA BANCA MUTUANTE, SARA' ANNUO INDICIZZATO AL SEGUENTE PARAMETRO: - EURIBOR 6 MESI 360 GIORNI RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,25% PUNTI PERCENTUALI, ATTUALMENTE DEL 3,45%. LE VARIAZIONI DEL TASSO APPLICATO AL MUTUO, VERRANNO EFFETTUATE MENSILMENTE CON DECORRENZA DALL'INIZIO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI MODIFICA DEL PARAMETRO DIRIFERIMENTO. IL RIMBORSO DURANTE IL PREAMMORTAMENTO AVVERRA' CON RATE POSTICIPATE AVENTI PERIODICITA' TRIMESTRALE, A DECORRERE DALLA DATA DEL DETTO ATTO. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE (RIMBORSO CAPITALE E PAGAMENTO INTERESSI, SPESE ISTRUTTORIA, SPESE RISCOSSIONE RATA, SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI, DI CUI ALLE NORME IN TEMA DI TRASPARENZA BANCARIA, ATTUALMENTE DI EURO 1,15, SPESE PER AVVISO DI SCADENZA RATA ATTUALMENTE PARI A EUROZERO), E DEGLI ONERI FISCALI POSTI A CARICO DEL CLIENTE (IMPOSTA SOSTITUTIVA PARI A EURO 7.000,00), IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) DEL DETTO CONTRATTO E' PARI AL 3,55%. L'ISC POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DELLE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE, DELLE SPESE DI RISCOSSIONE DELLE RATE, DELLE SPESE DI COMUNICAZIONI ANNUALI DI CUI ALLE NORME IN TEMA DI TRASPARENZA BANCARIA E DELLE SPESE PER AVVISO SCADENZA RATA. NON RISULTANOCOMPRESE NELL'ISC L'IMPOSTA DI BOLLO OVE DOVUTA, COSI' COME LE SPESE CONSEGUENTI ALLE COMUNICAZIONI DOVUTE PER LE VARIAZIONI DELLE CONDIZIONI APPLICATE AI SENSI DELL'ART.118 DEL D.LGS. 385/93, PER LE QUALI IL CLIENTE RIMBORSERA' LE SPESE POSTALI SOSTENUTE COME DA TARIFFA. LA BANCA MUTUANTE ACCONSENTE A CHE LA PARTE MUTUATARIA, DURANTE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, POSSA EFFETTUARE VERSAMENTI A RESTITUZIONE/DECURTAZIONE DELLE SOMME SINO AD ALLORA EROGATE SU STATOAVANZAMENTO LAVORI, SENZA ADDEBITO DI COMMISSIONI O PENALI DI SORTA. PARIMENTI LA PARTE MUTUATARIA, PREVIA RICHIESTA SCRITTA, POTRA' RESTITUIRE TOTALMENTE O PARZIALMENTE IL CAPITALE MUTUATO DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, PURCHE' LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE ANCORA DOVUTO VENGA EFFETTUATA IN CORRISPONDENZA DELLA DATA DI SCADENZA DI UNA DELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO PREVISTE. NEL CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA LA PARTE MUTUATARIA SARA' TENUTA AL VERSAMENTODELL'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, DELLE RATE SCADUTE, DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELL'ESTINZIONE; NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. NEL CASO DI RIMBORSO PARZIALE, OGNIQUALVOLTA LA PARTE MUTUATARIA ABBIA PROVVEDUTO ALLA RESTITUZIONE DI UN QUINTO DEL CAPITALE MUTUATO POTRA' RICHIEDERE, ACCOLLANDOSI LE RELATIVE SPESE, UNA PROPORZIONALE RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELL'IPOTECA ISCRITTA. SUESPLICITA RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA, I RIMBORSI PARZIALI DEL MUTUO VERRANNO UTILIZZATI PER DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, RIMANENDO FERMO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO O, IN ALTERNATIVA, PER DIMINUIRE IL NUMERO DELLE RATE SUCCESSIVE, RIMANENDO FERMO L'IMPORTO IN LINEA CAPITALE DELLE RATE COME ORIGINARIAMENTE PATTUITO. LA BANCA MUTUANTE, QUANDO VENGA RICHiesto DALLA PARTE MUTUATARIA O DAI TERZI ACQUIRENTI DEL BENEIPOTECATO,

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10063

Registro particolare n. 2333

Presentazione n. 38 del 20/07/2005

PROCEDE ALLA SUDDIVISIONE DEL MUTUO IN QUOTE CON CORRELATIVO FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE, SUCCESSORI E AVENTI CAUSA A NOTIFICARE ALLA BANCA MUTUANTE, ENTRO TRENTA GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, L'AVVENUTO TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' SULL'IMMOBILE IPOTECATO O SU PORZIONI DEL MEDESIMO CORREDANDO LA NOTIFICA CON COPIA AUTENTICA DEL RELATIVO TITOLO IDONEO A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. SIMILMENTE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A NOTIFICARE, NEI TERMINI E NEI MODI SUINDICATI, L'AVVENUTA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO CON ACCOLLO DI MUTUO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE, OVVERO DEL BENEFICIARIO DEI DIRITTI O, COMUNQUE, DI UN TERZO. NELLE SUMMENZIONATE IPOTESI LA BANCA MUTUANTE POTRA' DARE LA PROPRIA ADESIONE ALL'ACCOLLO RENDENDO IL MEDESIMO IRREVOCABILE AI SENSI E PERGLI EFFETTI DELL'ART. 1273, 10 COMMA CODICE CIVILE. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA ALTRESI' PER SE' SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, QUALORA IL TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' OVVERO LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO REALE DI GODIMENTO SULL'IMMOBILE IPOTECATO O SU PORZIONI DI ESSO AVVENGA SENZA ACCOLLO DELLA RELATIVA QUOTA DI MUTUO, A RIMBORSARE ALLA BANCA MUTUANTE L'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE OVVERO LA RESIDUA SOMMA MUTUATA DOVUTA IN CONSEGUENZA DELLA SUDDIVISIONE DEL MUTUO IN QUOTE, IL TUTTO OLTRE ALLE EVENTUALI RATE SCADUTE ED AGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI. IL VERSAMENTO DELLA SOMMA COSI' DETERMINATA DOVRA' AVVENIRE ENTRO TRENTA GIORNI DALLA DATA DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO O DI COSTITUZIONE DEL DIRITTO REALE DI GODIMENTO CHE DOVRA' ESSERE NOTIFICATO ALLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA' DI CUI AL PRECEDENTE COMMA. A GARANZIA DEL TOTALE PAGAMENTO DI TUTTO QUANTO DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE INDIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO E DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL PRESENTE ATTO E SEGUENTI (ATTO O ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, EVENTUALI ATTI INTEGRATIVI E SIMILI), ED ANCHE QUANDO FOSSE ACCORDATE DALLA BANCA MUTUANTE STESSA IN QUALSIASI TEMPO E FORMA DILAZIONI DI PAGAMENTO, LA SOCIETA' "METIS SPA" CON SEDE IN ACQUI TERME, COSTITUISCE IPOTECA DI PRIMO GRADO SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA NOTA, NONCHE' SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO. L'EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI PREDETTI NON COSTITUISCE PER IL DATORE DI IPOTECA MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 2.000.000,00: EURO 1.000.000,00 PER CAPITALE, EURO 1.000.000,00 PER INTERESSI, ANCHE DI MORA, DETERMINATI AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AL TASSO DEL 3,450 %, PER ANTICIPAZIONI A QUALUNQUE TITOLO EVENTUALMENTE EFFETTUATE DALLA BANCA MUTUANTE IN RELAZIONE AD IMPOSTE, TASSE, PREMI DI ASSICURAZIONE INCENDI OD ALTRI ONERI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA AI SENSI DI LEGGE O DI CONTRATTO, ED IN GENERE PER SPESE ED ACCESSORI, OLTRE LE SPESE GIUDIZIARIE ED EXTRAGIUDIZIARIE DI QUALSIASI GENERE ALLE QUALI LA BANCA MUTUANTE DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO, COMPRESSE QUELLE CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA. L'ISCRIZIONE PER L'AMMONTARE SUDDETTO VIENE PRESA SENZA PREGIUDIZIO AI MAGGIORI DIRITTI SPETTANTI AL CREDITORE A NORMA DELL'ART. 2855 DEL CODICE CIVILE. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL T.U. N. 385 DEL 1993 LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI. LA PARTE CONCEDENTE L'IPOTECA CONSENTE CHE LA STESSA VENGA ISCRITTA A RICHIESTA DI CHIUNQUE, ESONERANDO ESPRESSAMENTE IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10063

Registro particolare n. 2333

Presentazione n. 38 del 20/07/2005

REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALUNQUE PERSONALE RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE RELATIVE FORMALITA' DA ESPLETARSI. AFFINCHÉ LA GARANZIA IPOTECARIA COSTITUITA CON IL DETTO ATTO ABBAIA A RIMANERE FERMA ED OPERANTE FINO A CHE SIA COMPLETAMENTE ESTINTO OGNI CREDITO DERIVANTE ALLA BANCA MUTUANTE DALLA PRESENTE CONCESSIONE, AGLI EFFETTI DEGLI ARTT. 1230 E 1232 DEL CODICE CIVILE, LE PARTI CONTRAENTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE QUALUNQUE EVENTUALE MODIFICAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SIA IN CONSEGUENZA DI VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE, SIA PER CONVENZIONE DI NUOVE E DIVERSE RATEAZIONI ANCHE SE RIPETUTE O SE COMPORTANTIPROTRAZIONE NEL TEMPO SUCCESSIVO ALL'ULTIMO TERMINE PREVISTO NEL DETTO ATTO SIA PER QUALSIASI ALTRA CAUSA O QUALSIASI ALTRO EFFETTO EVENTUALE, MAI PRODURRA' NOVAZIONE ALCUNA DELLE OBBLIGAZIONI NE' DEL RAPPORTO CON QUESTO ATTO POSTI IN ESSERE. RESTA IN OGNI CASO ESPRESSAMENTE CONVENUTO CHE ANCHE NELLA EVENTUALE IPOTESI DI NOVAZIONE, TUTTE LE GARANZIE REALI COSTITUITE VERRANNO MANTENUTE PER IL NUOVO CREDITO E CONSEGUENTI OBBLIGAZIONI E RAPPORTI. LA BANCAMUTUANTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 1456 DEL CODICE CIVILE, POTRA' RISOLVERE IL CONTRATTO QUANDO: - SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELLA BANCA MUTUANTE, SIA STATA ALTERATA LA CONDIZIONE GIURIDICA DEGLI IMMOBILI IPOTECATI, ANCHE CON LA SOLA COSTITUZIONE DI SERVITU' PASSIVE O CON LA MODIFICA O L'AGGRAVAMENTO DI QUELLE GIA' ESISTENTI, OVVERO SIANO STATI CEDUTI I CANONI O I FRUTTI DEGLI IMMOBILI IPOTECATI; - LA PARTE MUTUATARIA O LA PARTE DATRICE DI IPOTECA ABBIANO TACIUTO CIRCA L'ESISTENZA DI DEBITI, PESI, VINCOLI E CAUSE DI PRELAZIONE AFFERENTI GLI IMMOBILI IPOTECATI; - LA PARTE MUTUATARIA O LA PARTE DATRICE DI IPOTECA NON ABBIANO ASSICURATO O MANTENUTO ASSICURATI GLI IMMOBILI IPOTECATI NEI MODI E NEI TERMINI FISSATI DALL'ART. 5 DEL CAPITOLATO; - LE FORMALITA' IPOTECARIE PER PERFEZIONARE LE GARANZIE PRESTATE NON VENGANO ADEMPIUTE NEL TERMINE DI GIORNI TRENTA DALLA STIPULA DEL DETTO ATTO; - GLI IMMOBILI IPOTECATI A GARANZIA DEL MUTUO SIANO CEDUTI IN TUTTO O IN PARTE SENZA CORRELATIVO ACCOLLO DEL MUTUO. RESTA INTESO CHE LA PARTE MUTUATARIA DECADRA' DAL BENEFICIO DEL TERMINE QUALORA SI VERIFICHINO LE IPOTESI PREVISTE DALL'ART. 1186 DEL CODICE CIVILE. LA BANCA MUTUANTE AVRA' INOLTRE IL DIRITTO DI RISOLVERE IL CONTRATTO QUALORA LA PARTE MUTUATARIA O I GARANTI SUBISCANO PROTESTI, PROCEDIMENTI CONSERVATIVI O ESECUTIVI O IPOTECHE GIUDIZIALI O COMPIANO QUALSIASI ATTO CHEDIMINUISCA LA LORO CONSISTENZA PATRIMONIALE; POTRA' INOLTRE RISOLVERE IL CONTRATTO NELL'IPOTESI PREVISTA DAL SECONDO COMMA DELL'ART. 40 DEL D.LGS. 01.09.1993 N. 385 NONCHE' QUALORA IL MUTUATARIO NON PROVVEDA AL PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA TRASCORSI 180 GIORNI DALLA SCADENZA DELLA STESSA. NELLE IPOTESI DI RISOLUZIONE ED IN QUELLE DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE LA BANCA MUTUANTE AVRA' DIRITTO DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA, NE' DI ALCUN ALTRO ATTO, AGENDO, SE DEL CASO, IN VIA ESECUTIVA MEDIANTE LA COPIA ESECUTIVA DEL PRESENTE ATTO. IN ADEMPIMENTO DELLA DELIBERA CICR DEL 09 FEBBRAIO 2000, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO DECORRERANNO INTERESSI SEMPLICI NON ESSENDO CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA DEGLI INTERESSI. TUTTE LE SPESE SOSTENUTE DALLA BANCAMUTUANTE PER IL RECUPERO DEI CREDITI DERIVANTI DAL MUTUO CONCESSO CON IL DETTO ATTO, TANTO GIUDIZIALI QUANTO STRAGIUDIZIALI, RIPETIBILI E NON, SARANNO INTERAMENTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, COSI' COME QUALSIASI ALTRA SPESA CHE LA BANCA MUTUANTE DOVESSE SOSTENERE PER LA TUTELA E LA SALVAGUARDIA DEI PROPRI DIRITTI. LA PARTE MUTUATARIA, OGNI VOLTA CHE ABBAIA ESTINTO LA QUINTA PARTE DEL DEBITO ORIGINARIO, POTRA' RICHIEDERE UNA RIDUZIONE PROPORZIONALE DELL'IMPORTO DELL'IPOTECA. PER GLI EFFETTI CONTRATTUALI, COME PER QUALSIASI GIUDIZIO, LE PARTI ELEGGONO IL PROPRIO DOMICILIO: QUANTO

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione*Registro generale n.* 10063*Registro particolare n.* 2333*Presentazione n. 38 del 20/07/2005*

ALLA BANCA MUTUANTE PRESSO LA SEDE SOCIALE IN ALBA, CORSO ITALIA N. 4; QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA PROPRIA SEDE, QUALE DICHIARATA NEL PRESENTE ATTO E, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LOANAO. AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA MUTUANTE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE IN ALBA. PER OGNI CONTROVERSIA CONCERNENTE L'APPLICAZIONE E L'INTERPRETAZIONE DEL DETTO CONTRATTO IL FORO COMPETENTE E' QUELLO DI ALBA.

Ispezione telematica

n. T 60786 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:08:25

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2333 del 20/07/2005**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 23/08/2007 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE
Registro particolare n. 2212 Registro generale n. 12624
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 07/02/2008 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE
Registro particolare n. 268 Registro generale n. 1442
Tipo di atto: 0800 - ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE

ANNOTAZIONE presentata il 07/04/2008 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE
Registro particolare n. 767 Registro generale n. 4178
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2008 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE
Registro particolare n. 2233 Registro generale n. 13522
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2012 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE
Registro particolare n. 1728 Registro generale n. 11721
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2012 Servizio di P.I. di FINALE LIGURE
Registro particolare n. 1729 Registro generale n. 11722
Tipo di atto: 0800 - MODIFICA TASSO DI INTERESSE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

n. T 66987 del 20/02/2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:16:33
Richiedente MNTSFN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12642
Registro particolare n. 9314 Presentazione n. 40 del 21/11/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE
Data 14/10/2011 Numero di repertorio -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA SEZIONE Codice fiscale 81005230099
DISTACCATA DI ALBENGA
Sede ALBENGA (SV)

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E632 - LOANO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 49 Subalterno 17
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani
Indirizzo VIA BORAGINE RENATO N. civico 13
Piano 2

Immobile n. 2

Comune E632 - LOANO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 49 Subalterno 18

Ispezione telematica

Richiedente MNTSFN

n. T 66987 del 20/02/2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:16:33
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12642
Registro particolare n. 9314 Presentazione n. 40 del 21/11/2011

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4,5 vani	N. civico	13
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO				
Piano	2				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di -

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] RAPPRESENTATI E DIFESI [REDACTED]
[REDACTED] HANNO CITATO LA SOCIETA' METIS S. P.A. A COMPARIRE AVANTI AL TRIBUNALE DI SAVONA, SEZ. DISTACCATA DI ALBENGA, GIUDICE E SEZIONE DESIGNANDI, ALL'UDIENZA DEL 2 MARZO 2012 ORE DI RITO, CON INVITO A COSTITUIRSI NEL TERMINE DI VENTI GIORNI PRIMA DELLA DATA DELL'UDIENZA INDICATA, NEI MODI E NELLE FORME DI CUI ALL'ART. 166 C.P.C. E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO INCORRERA' NELLE PRECLUSIONI E DECADENZE PREVISTE DAGLI ARTT. 38 E 167 C.P.C. E CHE IN CASO DI MANCATA COSTITUZIONE SI PROCEDERA' IN SUA DICHIARATA CONTUMACIA, PER IVI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: CONTRARIIS REJECTIS: 1 - ACCERTARE E DICHIARARE LA CARENZA DI QUALSIVOGLIA TITOLO A FAVORE DELLA CONVENUTA IDONEO A GIUSTIFICARE L'UTILIZZO IN VIA ESCLUSIVA DEL LASTRICO SOLARE PER CUI E' CAUSA E, COMUNQUE, DI QUALSIASI DIRITTO ESCLUSIVO AVENTE OGGETTO IL PREDETTO ENTE, E CHE, QUINDI, IL MENZIONATO LASTRICO COSTITUISCE PARTE COMUNE

Ispezione telematica

n. T 66987 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:16:33

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12642

Registro particolare n. 9314

Presentazione n. 40 del 21/11/2011

EX ART. 1117 C.C. DEL CONDOMINIO COMPOSTO DALLA SIG.RA [REDACTED] (ORA DALLA SIG.RA [REDACTED] SIG.RI [REDACTED] SIG.RI [REDACTED] METIS SPA, SIG. [REDACTED] SIG.RI [REDACTED] E SIG.RI [REDACTED] 2 - SEMPRE CON RIFERIMENTO AL PREDETTO LASTRICO IN OGNI CASO ACCERTARE E DICHIARARE: - LA VIOLAZIONE DA PARTE DI METIS SPA DELLE PRESCRIZIONI IN TEMA DI DISTANZE PREVISTE DAGLI ARTT. 873 E SS. C.C., NONCHE' DAL REGOLAMENTO COMUNALE DEL COMUNE DI LOANO, CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEGLI ATTORI; - LA VIOLAZIONE DA PARTE DI METIS SPA DELLE PRESCRIZIONI IN TEMA DI LUCI/VEDUTE E PROSPETTI PREVISTE DAGLI ARTT. 900 E 53. C.C. CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEGLI ATTORI. 3 - CONSIDERATA L'ILLEGITTIMITA'/ILLICEITA' ANCHE AI SENSI DELL'ART. 1102 C.C. DELLE OPERE EFFETTUATE DA METIS SPA SUL PREDETTO LASTRICO E SULLE ULTERIORI PARTI COMUNI (MURI) DELIMITANTI L'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA': - CONDANNARE LA CONVENUTA AL RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO PRECEDENTE, ELIMINANDO QUALSIASI MANUFATTO DALLA MEDESIMA POSTO IN ESSERE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA SCALA CHE CONSENTE L'ACCESSO AL PREDETTO LASTRICO; - CONDANNARE LA CONVENUTA A RIFONDERE AGLI ATTORI I COSTI DAI MEDESIMI SOSTENUTI ANTECEDENTEMENTE AL PRESENTE GIUDIZIO, OLTRE AL RISARCIMENTO DEI DANNI ULTERIORI NELLA MISURA NON INFERIORE AD EURO 10.000,00 OD A QUELLA MAGGIORE O MINORE CHE VERRA' PROVATA IN CORSO DI GIUDIZIO E/O DETERMINATA EX ART. 1226 C.C. 4 - ACCERTARE E DICHIARARE LA NULLITA' E/O ANNULLARE E, COMUNQUE DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEGLI ATTORI L'ATTO DI "TRANSAZIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE CONCLUSO TRA METIS SPA ED IL SIG. [REDACTED] A MINISTERO DEL NOTAIO DR. FABRIZIO MARASCO, REP. 8227 FASCICOLO NUM. 5417. 5. AI SENSI DEGLI ARTT. 2653 NN. 1 E 5 E 2652 N. 6 C.C. ORDINARE ALLA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PROVINCIALE DI SAVONA, SEZIONE DISTACCATA DI FINALE LIGURE, LA TRASCRIZIONE DELL'EMETTENDA SENTENZA RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI LOANO AL FG. 19, MAPP. 49, SUB. 17 E 18 DI PROPRIETA' METIS SPA, OLTRE ALL'ANNOTAZIONE EX ART. 2655 C.C. DELLA SENTENZA MEDESIMA A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DEL 21.10.2008 REGISTRO GENERALE N. 12538 E REGISTRO PARTICOLARE N. 8730 DELL'ATTO DI "TRANSAZIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE" CONCLUSO TRA METIS SPA ED IL SIG. [REDACTED] A MINISTERO DEL NOTAIO DR. FABRIZIO MARASCO, REP. 8227 FASCICOLO N.RO 5417. CON VITTORIA DI SPESE, DIRITTI ED ONORARI, OLTRE AL RIMBORSO DELLE SPESE GENERALI EX ART. 14 TARIFFA PROFESSIONALE.

Ispezione telematica

n. T 68223 del 20/02/2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:18:27
Richiedente MNTSFN
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13295
Registro particolare n. 9818
Presentazione n. 2 del 07/12/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 15/11/2011 Numero di repertorio 19656/7659
Notaio LA CAVA LORENZO Codice fiscale LCV LNZ 70A16 H501 W
Sede FINALE LIGURE (SV)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 153 RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA'
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 5

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E632 - LOANO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 49 Subalterno 17
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -
Indirizzo VIA BORAGINE N. civico 25

Immobile n. 2

Comune E632 - LOANO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 19 Particella 49 Subalterno 18
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -
Indirizzo VIA BORAGINE N. civico 25

Ispezione telematica

n. T 68223 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:18:27

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13295

Registro particolare n. 9818

Presentazione n. 2 del 07/12/2011

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale METIS SPA

Sede ACQUI TERME (AL)

Codice fiscale 01547800068

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto

[REDACTED]

Ispezione telematica

n. T 68223 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:18:27

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13295

Registro particolare n. 9818

Presentazione n. 2 del 07/12/2011

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

PREMESSO CHE: 1)- CON ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO GABRIELE GARBARINO DI ACQUI TERME IN DATA 4 LUGLIO 2005, REP. N. 152348 (REGISTRATO AD ACQUI TERME IL 13 LUGLIO 2005 AL N. 1503/1T E TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 20 LUGLIO 2005 AL N. 6215 REG. PART.) I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] HANNO VENDUTO ALLA "METIS SPA", NEL COMUNE DI LOANO, FACENTE PARTE DEL FABBRICATO CON ACCESSO IN VIA BORAGINE N. 25, LA PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, GIA' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO 20, MAPPALE 304, SUBALTERNO 7; 2)- LA SUDDETTA COMPRAVENDITA HA AVUTO ALTRESI' AD OGGETTO "LA TRASMISSIONE (ANCHE EX ART. 1146 C.C.) DEL POSSESSO DEL DIRITTO D'USO E DI CALPESTIO ESCLUSIVO, A FAVORE DELLA PARTE ACQUIRENTE E/O SUOI FUTURI AVENTI CAUSA, DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE PARZIALMENTE SOPRASTANTE L'IMMOBILE COME IN OGGI ALIENATO, ANCHE MEGLIO INDIVIDUATA DA TRATTEGGIO OBLIQUO E DALLA LETTERA "T" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE SUB "A"; 3)- LA "METIS SPA", A DECORRERE DALLA DATA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA SOPRA CITATO (4 LUGLIO 2005), HA CONTINUATO AD ESERCITARE IN MODO CONTINUATIVO ED INDISTURBATO IL POSSESSO DEL SUDDETTO LASTRICO SOLARE, DANDONE COMUNICAZIONE AGLI ALTRI CONDOMINI; 4)- LA "METIS SPA", INOLTRE, HA ESEGUITO, A SUE ESCLUSIVE CURA E SPESE, INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE HANNO COMPORTATO LA REALIZZAZIONE DI TRE APPARTAMENTI (IN LUOGO DELL'ORIGINARIO ACQUISTATO) ORA DISTINTI AL FOGLIO 19, MAPPALE 49 CON I SUBALTERNI 16, 17 E 18; 5)- I SUDDETTI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA HANNO ALTRESI' AVUTO AD OGGETTO LA SISTEMAZIONE DI PARTI CONDOMINIALI DEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE GLI APPARTAMENTI DI CUI SOPRA E PRECISAMENTE SONO STATE ESEGUITE OPERE DI RISANAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONE DEL LASTRICO SOLARE SOPRA INDICATO; 6)- IN PARTICOLARE I SUDDETTI LAVORI SONO CONSISTITI NELLA DEMOLIZIONE DEI PAVIMENTI E DEI MANTI IMPERMEABILI E SOTTOFONDI ESISTENTI, NEL CONFERIMENTO DEL MATERIALE DI RISULTA NELLA PUBBLICA DISCARICA, NELLA PROVVISITA E POSA IN OPERA DI SOTTOFONDO SU SUPERFICI ORIZZONTALI PER IMPERMEABILIZZAZIONI, NELLA PROVVISITA E POSA DI MEMBRANA A BASE DI BITUME POLIMERO, NONCHE' NELLA PROVVISITA E POSA IN OPERA DI MASSETTO PER FORMAZIONE DI PENDENZE SU TETTI PIANI E SOPRASTANTE PAVIMENTAZIONE; 7)- TRA "METIS SPA" ED IL SIGNOR [REDACTED] (PROPRIETARIO DI UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CONFINANTE CON QUELLI REALIZZATI DA METIS SPA) E' GIA' INTERVENUTA UNA TRANSAZIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SERVITU' RECIPROCHE DI CUI ALL'ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO FABRIZIO MARASCO DI LOANO IN DATA 24 SETTEMBRE 2008, REP. N. 8227, REGISTRATO AD ALBENGA IL 19 OTTOBRE 2008 AL N. 8231/1T; 8)- IN PARTICOLARE, IN FORZA DI TALE SCRITTURA, LA "METIS SPA" SI E' IMPEGNATA, PER SE' E FUTURI AVENTI CAUSA, A NON UTILIZZARE A TERRAZZO, NE' A DESTINARE AD ALTRI USI DIVERSI DALLA COPERTURA IN NESSUN PUNTO E PER NESSUNA RAGIONE O TITOLO, LA PORZIONE DEL LASTRICO SOLARE MEGLIO DESCRITTA NELLA SUDDETTA SCRITTURA E GRAFICAMENTE RAPPRESENTATA DA TRATTEGGIO OBLIQUO, DA COLORE GIALLO E DALLA LETTERA "C" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SUB "A". CIO' PREMESSO, IN PRIMO LUOGO LE PARTI HANNO DICHIARATO CHE LE LIMITAZIONI DI UTILIZZO E FRUIZIONE DEL LASTRICO SOLARE DI CUI ALLA SCRITTURA AUTENTICATA DAL NOTAIO FABRIZIO MARASCO DEL 24 SETTEMBRE 2008, REP. N. 8227 CITATA IN PREMESA CONTINUERANNO AD ESSERE PIENAMENTE VALIDE E VINCOLANTI PER "METIS SPA" E PER I SUOI FUTURI AVENTI CAUSA. IN SECONDO LUOGO LA "METIS SPA" (DA UNA PARTE) ED I SIGNORI [REDACTED]

Ispezione telematica

n. T 68223 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:18:27

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13295

Registro particolare n. 9818

Presentazione n. 2

del 07/12/2011

IN NOME E PER CONTO DELLA " DI R. E C.",
E QUALI CONDOMINI DEL FABBRICATO IN LOANO
CON ACCESSO DA VIA BORAGINE N. 25 (DA UN'ALTRA PARTE), AL FINE DI PREVENIRE UNA LITE CHE
PUO' INSORGERE TRA LORO AVENTE AD OGGETTO LA PROPRIETA' DELLA PORZIONE DI LASTRICO
SOLARE DI CUI AL PUNTO 2) DELLA PREMessa, SI SONO FATTE LE SEGUENTI RECIPROCHE
CONCESSIONI: A)- I SIGNORI IN NOME E PER CONTO DELLA "
DI R. E C.", E NELLA
CITATA LORO QUALITA' DI CONDO' MINI DEL FABBRICATO DI CUI APPRESSO, HANNO DICHIARATO E
RICONOSCIUTO LA SOCIETA' "METIS SPA" UNICA ED ESCLUSIVA PIENA PROPRIETARIA DELLA
PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO DI COPERTURA DEL SUDETTO FABBRICATO NEL
COMUNE DI LOANO, VIA BORAGINE N. 25, PER AVER LA SOCIETA' MEDESIMA, TENUTO CONTO DEL
POSSESSO ESERCITATO IN PRECEDENZA DAI SUOI AUTORI AI SENSI DELL'ART. 1146, 2 COMMA CODICE
CIVILE, POSSEDUTO PER OLTRE VENTI ANNI IN MODO PACIFICO E CONTINUATO LA PORZIONE DI
LASTRICO SOLARE MEDESIMO, MEGLIO INDIVIDUATA IN COLORE VERDE NELLE PLANIMETRIE
CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LOANO AL
FOGLIO 19, MAPPALE 49, SUBALTERNO 17 E 18, ALLEGATA ALLA SCRITTURA CHE SI TRASCRIVE SOTTO
LA LETTERA "B"; B)- LA "METIS SPA" HA DICHIARATO DI RINUNCIARE, IN MODO DEFINITIVO ED
IRREVOCABILE, A QUALSIASI DIRITTO O PRETESA NEI CONFRONTI DEI CONDO' MINI DEL FABBRICATO IN
COMUNE DI LOANO, VIA BORAGINE N. 25, " DI R. E C.",
E AVENTE AD OGGETTO IL RIMBORSO DELLA QUOTA
DI SPETTANZA DI CIASCUNO DI ESSI DI SPESE PER LE ESEGUITE OPERE DI SISTEMAZIONE DI PARTI
CONDOMINIALI DEL FABBRICATO STESSO, CHE LA SOCIETA' HA PAGATO PER INTERO, OPERE
CONSISTENTI, COME GIA' PRECISATO IN PREMessa, NEL RISANAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONE
DEL LASTRICO SOLARE MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DEI PAVIMENTI E DEI MANTI IMPERMEABILI E
SOTTOFONDI ESISTENTI, NEL CONFERIMENTO DEL MATERIALE DI RISULTA NELLA PUBBLICA
DISCARICA, NELLA PROVVISATA E POSA IN OPERA DI SOTTOFONDO SU SUPERFICI ORIZZONTALI PER
IMPERMEABILIZZAZIONI, NELLA PROVVISATA E POSA DI MEMBRANA A BASE DI BITUME POLIMERO,
NONCHE' NELLA PROVVISATA E POSA IN OPERA DI MASSETTO PER FORMAZIONE DI PENDENZE SU TETTI
PIANI E SOPRASTANTE PAVIMENTAZIONE. LE PARTI HANNO DICHIARATO CHE CON LE RECIPROCHE
CONCESSIONI SOPRA EFFETTUATE HANNO DEFINITO OGNI QUESTIONE TRA LORO PENDENTE E,
PERTANTO, DI NON AVER PIU' NULLA A PRETENDERE L'UNA DALL'ALTRA PER QUALSIVOGLIA CAUSA,
TITOLO O RAGIONE.

Ispezione telematica

n. T 69459 del 20/02/2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:20:24
Richiedente MNTSFN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1017
Registro particolare n. 784 Presentazione n. 11 del 03/02/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 09/11/2015 Numero di repertorio 2825/15
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Codice fiscale 80007660063
Sede ALESSANDRIA (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 603 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente DOTT. MASSIMILIANO CASTELLO
Indirizzo VOGHERA PV VIA EMILIA 80

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A122 - ALASSIO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 587 Subalterno 13
Natura F - BENE FUTURO Consistenza -
Indirizzo VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA N. civico 9
Piano S1

Immobile n. 2

Comune A122 - ALASSIO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 587 Subalterno 10
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani
CIVILE

Ispezione telematica

n. T 69459 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:20:24

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1017

Registro particolare n. 784

Presentazione n. 11 del 03/02/2016

Indirizzo	VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA			N. civico	9
Piano	T				
Immobile n.	3				
Comune	A122 - ALASSIO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella	587	Subalterno 12
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	3 vani	
Indirizzo	VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA			N. civico	9
Piano	T				
Immobile n.	4				
Comune	A122 - ALASSIO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella	587	Subalterno 14
Natura	F - BENE FUTURO		Consistenza	-	
Indirizzo	VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA			N. civico	9
Piano	T1-2				
Immobile n.	5				
Comune	A122 - ALASSIO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 28	Particella	576	Subalterno 61
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	20 metri quadri	
Indirizzo	VIA LONDRA			N. civico	5
Interno	18	Piano	S1		
Immobile n.	6				
Comune	A122 - ALASSIO (SV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	16	Particella	689	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 5 centiare	
Immobile n.	7				
Comune	E632 - LOANO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella	49	Subalterno 16
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	2 vani	
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO			N. civico	13
Piano	2				
Immobile n.	8				
Comune	E632 - LOANO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella	49	Subalterno 20
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	3,5 vani	
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO			N. civico	13
Piano	2				

Ispezione telematica

n. T 69459 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:20:24

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1017

Registro particolare n. 784

Presentazione n. 11 del 03/02/2016

Immobile n. 9

Comune	E632 - LOANO (SV)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella 49 Subalterno 21
Natura	L - LASTRICO SOLARE		Consistenza -
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO		N. civico 13
Piano	3		

Immobile n. 10

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 1422	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 50 are 97 centiare

Immobile n. 11

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 1423	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 2 are 84 centiare

Immobile n. 12

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 1424	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 1 are 32 centiare

Immobile n. 13

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 1426	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 48 centiare

Immobile n. 14

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 306	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 3 are 83 centiare

Immobile n. 15

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 307	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 4 are 96 centiare

Immobile n. 16

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	10	Particella 364	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 10 are 88 centiare

Immobile n. 17

Comune	C510 - CERIALE (SV)		
Catasto	TERRENI		

Ispezione telematica

n. T 69459 del 20/02/2019

Inizio ispezione 20/02/2019 10:20:24

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1017

Registro particolare n. 784

Presentazione n. 11 del 03/02/2016

Foglio	10	Particella	365	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	33 are 15 centiare
Immobile n.	18				
Comune	C510 - CERIALE (SV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10	Particella	367	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	30 are 92 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO METIS S.R.L.
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale METIS S.R.L. CON SEDE IN ACQUI TERME VIA SALVO D'ACQUISTO 26
Sede ACQUI TERME (AL)
Codice fiscale 01547800068
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019
Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38
Richiedente MNTSFN Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2032
Registro particolare n. 243 Presentazione n. 1 del 22/02/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/10/2017 Numero di repertorio 1811
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Codice fiscale 81019670025
Sede BIELLA (BI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 166.982,93 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 30.056,93 Spese € 136.926,00 Totale € 333.965,86
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B
Richiedente BANCA SELLA SPA
Codice fiscale 02224410023
Indirizzo PIAZZA GAUDENZIO SELLA 1

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A122 - ALASSIO (SV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 587 Subalterno 10
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani
CIVILE
Indirizzo VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA N. civico 9
Piano T

Immobile n. 2

Comune A122 - ALASSIO (SV)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019

Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2032

Registro particolare n. 243

Presentazione n. 1 del 22/02/2018

Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella	587	Subalterno	12
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	3 vani		
Indirizzo	VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA				N. civico	9
Piano	T					
Immobile n.	3					
Comune	A122 - ALASSIO (SV)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella	587	Subalterno	13
Natura	F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA				N. civico	9
Piano	S1					
Immobile n.	4					
Comune	A122 - ALASSIO (SV)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella	587	Subalterno	14
Natura	F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE		Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GIANCARDI FRANCESCO MARIA				N. civico	9
Piano	1 2 T					
Immobile n.	5					
Comune	A122 - ALASSIO (SV)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	16	Particella	689	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 5 centiare		
Immobile n.	6					
Comune	A122 - ALASSIO (SV)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	16	Particella	691	Subalterno	-	
Natura	EU - ENTE URBANO		Consistenza	35 centiare		
Immobile n.	7					
Comune	A122 - ALASSIO (SV)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 28	Particella	576	Subalterno	61
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	20 metri quadri		
Indirizzo	VIA LONDRA				N. civico	5
Piano	S1					
Immobile n.	8					
Comune	C510 - CERIALE (SV)					
Catasto	TERRENI					
Foglio	10	Particella	306	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 83 centiare		

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019

Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2032

Registro particolare n. 243

Presentazione n. 1 del 22/02/2018

Immobile n. 9

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 307

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 4 are 96 centiare

Immobile n. 10

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 364

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 10 are 88 centiare

Immobile n. 11

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 365

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 33 are 15 centiare

Immobile n. 12

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 367

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 30 are 92 centiare

Immobile n. 13

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 1422

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 50 are 97 centiare

Immobile n. 14

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 1423

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 2 are 84 centiare

Immobile n. 15

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 1424

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 1 are 32 centiare

Immobile n. 16

Comune C510 - CERIALE (SV)

Catasto TERRENI

Foglio 10 Particella 1426

Natura T - TERRENO Subalterno -

Consistenza 48 centiare

Immobile n. 17

Comune E632 - LOANO (SV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Particella 49 Subalterno 16

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019

Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2032

Registro particolare n. 243

Presentazione n. 1 del 22/02/2018

	CIVILE	Consistenza	2 vani		
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO			N. civico	13
Piano	2				
Immobile n.	18				
Comune	E632 - LOANO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 19	Particella	49	Subalterno	20
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO	Consistenza	3,5 vani		
	CIVILE				
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO			N. civico	13
Piano	2				
Immobile n.	19				
Comune	E632 - LOANO (SV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 19	Particella	49	Subalterno	21
Natura	F5 - LASTRICO SOLARE	Consistenza		27 metri quadri	
Indirizzo	VIA BORAGINE RENATO			N. civico	13
Piano	3				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale BANCA SELLA S.P.A.
 Sede BIELLA (BI)
 Codice fiscale 02224410023 Domicilio ipotecario eletto BIELLA, VIA G. DE MARCHI N. 6, C/O AVV. GILLONO
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Denominazione o ragione sociale METIS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
 Sede VIGEVANO (PV)
 Codice fiscale 01547800068
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019

Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2032

Registro particolare n. 243

Presentazione n. 1 del 22/02/2018

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA SI ISCRIVE IN ESTENSIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI IMPERIA TERRITORIO - SANREMO IN DATA 09/01/2018 AL N. 165 REG. GEN. E N. 20 REG. PART. DI CUI SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B CON TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, NUOVE COSTRUZIONI ERETTES O DA ERIGERE.

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019
Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38
Richiedente MNTSFN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14730
Registro particolare n. 11254 Presentazione n. 2 del 31/12/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 31/12/2018 Numero di repertorio 35/2018
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Codice fiscale 80007660063
Sede ALESSANDRIA (AL)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. LUCA CANEPA
Indirizzo VIA VERDI 40 ALESSANDRIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO METIS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Sede
Codice fiscale -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale METIS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
Sede VIGEVANO (PV)
Codice fiscale 01547800068

Ispezione telematica

n. T 33149 del 21/02/2019

Inizio ispezione 21/02/2019 09:26:38

Richiedente MNTSFN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14730

Registro particolare n. 11254

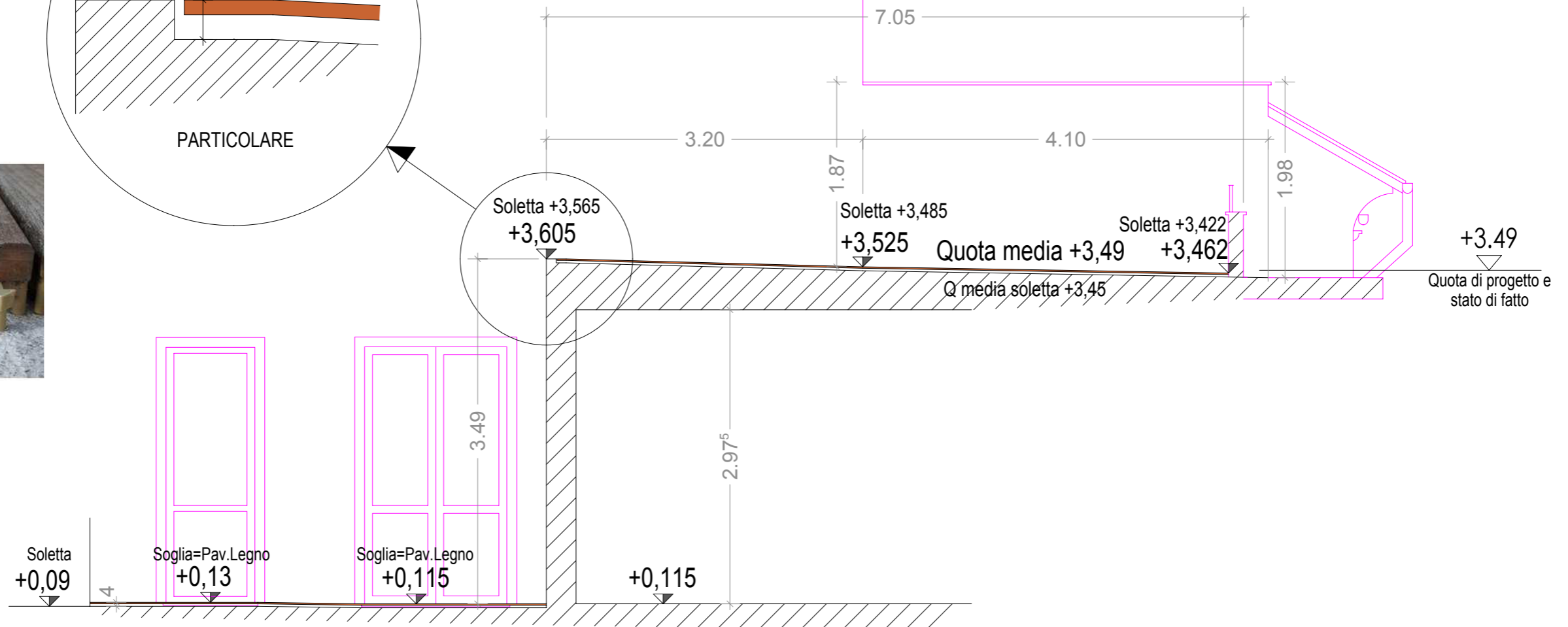
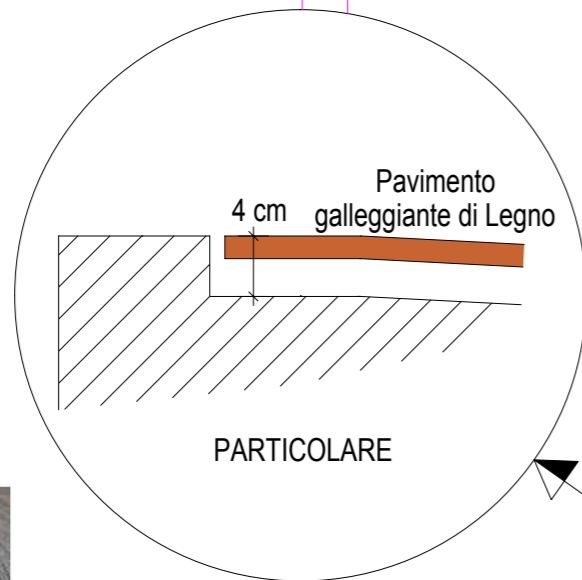
Presentazione n. 2 del 31/12/2018

Sezione D - Ulteriori informazioni

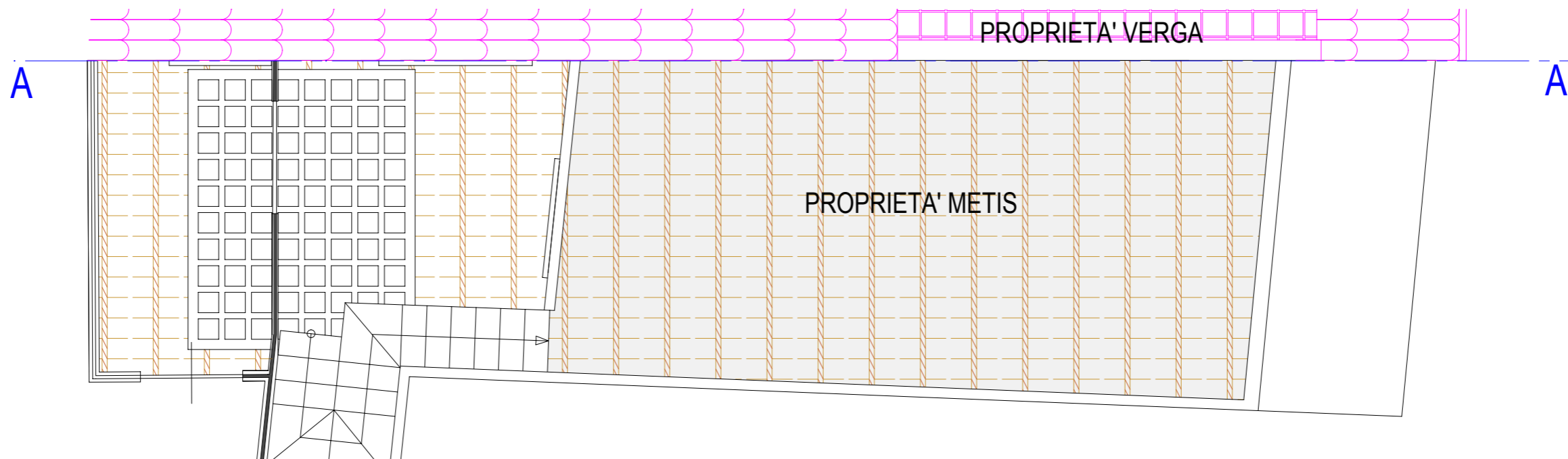
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Tribunale di Alessandria Fall.29/2018 R.F.	ALLEGATI	5
---	-----------------	---

_ SEZIONE SOLETTA LASTRICO SOLARE FORNITA DALLA METIS S.R.L



VISTA DA "A"



Tribunale di Alessandria Fall.29/2018 R.F.	ALLEGATI	6
---	-----------------	---

_ SENTENZA CORTE D'APPELLO DI GENOVA N.394/2018 RG.N.836/2015 REP.N.336/2018



R.G. n. 836/2015

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA
SEZIONE SECONDA

nelle persone dei magistrati:
dottor Carmela ALPARONE – Presidente
dottor Riccardo REALINI - Consigliere
dottor Valeria ALBINO – Consigliere relatore
riuniti in camera di consiglio,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa d'appello contro la sentenza del Tribunale di Savona n. 656/2015 in data 29/5/2015 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ e ██████████
██████████ tutti elettivamente domiciliati in Genova, via
Cesarea n. 2 presso l'Avv. Luca Sanguineti, rappresentati e difesi i
primi due ██████████ in forza di procura in
calce all'atto di citazione del giudizio di primo grado, la terza dal
medesimo avvocato per procura speciale in calce all'atto di appello, e
██████████ in proprio ex art. 86 c.p.c.

APPELLANTI

c o n t r o

Metis s.r.l. in concordato preventivo, elettivamente domiciliata in
Genova, via XII Ottobre n. 2/132 A presso l'Avv. Gianluca Motta, che
la rappresenta e difende con l'Avv. Fiorella Goretta in forza di procura
a margine della comparsa di costituzione e risposta

APPELLATA

e contro

Geom. ██████████ in proprio e quale erede di ██████████
██████████



presso l'Avv. Valeria Esposito, che lo rappresenta e difende in forza di mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

APPELLATO

e contro

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

APPELLATI CONTUMACI

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER PARTE APPELLANTE: Contrariis reiectis,

riformare la sentenza n. 656/2015 del Tribunale di Savona impugnata per i motivi esposti in atti e, rigettate le conclusioni, richieste e deduzioni tutte della appellata e degli intervenuti, per l'effetto

1) accertare e dichiarare la carenza di qualsivoglia titolo a favore di Metis idoneo a giustificare l'utilizzo in via esclusiva del lastrico solare per cui è causa e, comunque, di qualsiasi diritto esclusivo avente oggetto il predetto ente, essendo il menzionato lastrico parte comune ex art. 1117 cc del condominio composto dai sig.ri ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ e ■■■■■■■■■■ nonché da Metis Srl e ■■■■■■■■■■ Snc.

2) Sempre con riferimento al predetto lastrico accertare e dichiarare :

i) la violazione da parte di Metis delle prescrizioni sulle distanze previste dall'art. 9 DM 1444/1968 richiamato dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del PRG del Comune di Loano, oltre che dagli artt. 873 e ss. cc, con riferimento all'immobile di proprietà degli attori;

ii) la violazione da parte di Metis delle prescrizioni in tema di luci e vedute di cui agli artt. 900 e ss. cc con riferimento all'immobile di proprietà degli attori.

3) Accertare e dichiarare l'illegittimità / illiceità anche ai sensi dell'art. 1102 cc delle opere effettuate da Metis sul predetto lastrico e sulle ulteriori parti comuni (muri) delimitanti l'immobile di sua proprietà.

4) Condannare la convenuta al completo ripristino dello stato di fatto precedente, eliminando qualsiasi manufatto e nuova costruzione posti in essere, con particolare riferimento alla scala che consente l'accesso al lastrico.

5) Condannare la convenuta a rifondere agli attori gli esborsi dai medesimi sostenuti per il presente giudizio, pari ad €. 2.875,07 (docc. 41-44, 65-68, 71 e 77), oltre all'ulteriore risarcimento dei danni nella



misura non inferiore ad €10.000,00 od a quella che verrà ritenuta di giustizia anche ex art. 1226 c.c.

6) Accertare e dichiarare la nullità e/o annullare e, comunque dichiarare inefficace nei confronti degli attori l'atto di "Transazione mediante costituzione di servitù reciproche" concluso tra Metis Srl ed il sig. [REDACTED] a ministero del notaio dr. Fabrizio Marasco, rep. 8227 fascicolo num. 5417.

7) Ai sensi degli artt. 2653 nn. 1 e 5 e 2652 n. 6 cc ordinare alla Competente Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Savona, Sezione Distaccata di Finale Ligure la trascrizione dell'emettenda sentenza relativamente all'immobile sito nel Comune di Loano al Fg. 19, Mapp. 49, Sub. 17 e 18 di proprietà Metis SpA o come successivamente censito al Fg. 19, Mapp. 49, Sub. 21 e 23, oltre all'annotazione ex art. 2655 cc della sentenza a margine della trascrizione del 21.10.2008 Registro Generale n. 12538 e Registro Particolare n. 8730 dell'atto di "Transazione mediante costituzione di servitù reciproche" stipulato tra Metis e [REDACTED] a ministero del notaio dr. Marasco, rep. 8227 fasc. num. 5417.

8) Condannare Metis al risarcimento del danno agli attori ex art. 96 cpc nella misura che verrà ritenuta di giustizia, anche secondo equità ex art. 1226 cc.

9) Condannare il sig. [REDACTED] alla restituzione delle somme al medesimo versate dallo scrivente in esecuzione della sentenza impugnata, maggiorate degli interessi legali (doc. 79).

Con vittoria di spese e competenze professionali per entrambi i gradi. In via istruttoria si chiede l'ammissione dell'interrogatorio formale della convenuta e della prova testimoniale ([REDACTED])

[REDACTED] sulle circostanze di seguito articolate :

1. vero che l'immobile oggi di proprietà di Metis è stato locato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria originaria dell'intero stabile, ai sig.ri Attanasio nel 1969;

2. vero che detto immobile è stato venduto dalla sig.ra [REDACTED] ai [REDACTED] occupato dai conduttori, [REDACTED];

3. vero che la locazione dell'appartamento ai [REDACTED] durava sino al 1999, quando questi ultimi rilasciavano l'immobile;



4. vero che tra il 1999 ed il 2005 (anno in cui i [REDACTED] hanno venduto a Metis – doc. 16) il suddetto appartamento è rimasto vuoto e disabitato;

5. vero che la superficie superiore del lastrico solare di cui si discute e, pertanto, qualsiasi eventuale attività venisse ivi svolta, è visibile unicamente dall'appartamento degli attori e dal lastrico / terrazzo al piano in uso esclusivo ai [REDACTED] ed a Metis;

6. vero che tra la data del decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto nel mese di luglio 2006 (doc. 55), ed il novembre 2009 (data dell'acquisto da parte della dr.ssa [REDACTED] - docc. 45 e 55) l'appartamento attualmente di proprietà [REDACTED] già abitazione della sig.ra [REDACTED] è rimasto vuoto e disabitato.

In caso venisse ammessa la prova testimoniale ex adverso dedotta, si chiede di essere abilitati a prova contraria con i testi già indicati.

PER PARTE APPELLATA METIS SRL : Reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

IN VIA PRINCIPALE

- respingere l'appello proposto dai [REDACTED] e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza impugnata.

IN VIA DI STRETTO SUBORDINE, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento, in tutto o in parte, dell'appello proposto dai [REDACTED], previa rinnovazione della C.T.U. per le motivazioni di cui al verbale d'udienza di primo grado in data 10/01/2014;

previo accoglimento delle istanze istruttorie di cui alla memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2, c.p.c., sulle quali il Giudice di primo grado si era riservato di decidere all'esito della consulenza tecnica

- respingere le domande formulate dagli appellanti sub 1-3-4-5- 6-7, in quanto infondate in fatto ed in diritto, previo accertamento e declaratoria, anche nei confronti degli appellanti stessi, che Metis S.r.l. è proprietaria esclusiva del lastrico solare, di cui è causa, per averlo acquistato a titolo originario per intervenuta usucapione ventennale.

- IN VIA DI ULTERIORE SUBORDINE, respingere comunque le domande formulate dagli appellanti sub 1-3-4-5-6-7, in quanto infondate in fatto ed in diritto, in applicazione dell'art. 1102

c.c.



Con vittoria di spese e compensi professionali di entrambi i gradi di giudizio.

PER PARTE APPELLATA GEOM. [REDACTED] “Piaccia all’Ecc.ma Corte d’Appello di Genova, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

- rigettare l’appello proposto dai signori [REDACTED] e per l’effetto confermare la sentenza impugnata nella parte in cui rigetta la domanda di accertamento e dichiarazione della proprietà del lastrico solare in capo al condominio composto dalla signora [REDACTED] Metis S.p.a. [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] Snc e [REDACTED]

- rigettare l’appello proposto dai signori [REDACTED] e per l’effetto confermare la sentenza impugnata nella parte in cui condanna gli odierni appellanti a rifondere le spese di lite a Geom. [REDACTED] e [REDACTED] e comunque rigettare la domanda diretta alla condanna del Geom. [REDACTED] alla restituzione delle somme versate allo stesso in esecuzione della sentenza impugnata.

- Con vittoria di spese ed onorari di giudizio del presente grado di giudizio.”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con la sentenza impugnata, il Tribunale di Savona ha respinto: 1) la domanda proposta dagli originari attori [REDACTED] e [REDACTED] odierni appellanti, comproprietari di un appartamento sito all’ultimo piano dell’immobile sito in Loano, via Boragine n. 33 diretta a sentir accertare e dichiarare la carenza di qualsivoglia titolo a favore di Metis srl - proprietaria di un appartamento situato nel medesimo unico condominio, che aveva intrapreso lavori di ristrutturazione dell’appartamento soprastante il lastrico di uso comune, - idoneo a giustificare l’utilizzo in via esclusiva del predetto lastrico e, comunque, di qualsiasi diritto esclusivo avente oggetto il predetto ente; 2) la domanda diretta ad accertare la violazione da parte della convenuta delle norme in materia di distanze previste dall’art. 9 DM 1444/1968 richiamato dall’art. 13 delle Norme di Attuazione del PRG del Comune di Loano, oltre che degli artt. 873 e ss. Cc; 3) la domanda diretta ad accertare la violazione delle



prescrizioni in tema di luci e vedute di cui agli artt. 900 e ss. cc con riferimento all'immobile di proprietà degli attori; 4) la domanda di accertamento dell'illegittimità / illiceità anche ai sensi dell'art. 1102 cc delle opere effettuate; 5) la domanda di condanna del convenuta al completo ripristino dello stato di fatto precedente; 6) la domanda di condanna della convenuta a restituire gli importi sostenuti nel corso del giudizio, nonché al risarcimento dei danni; 7) la domanda di accertamento della nullità dell'atto di transazione mediante costituzione di servitù reciproche intervenuto tra la convenuta e il geometra [REDACTED].

Affermava il Tribunale che, ai fini della decisione, presupposto necessario e sufficiente fosse quello di stabilire se il lastrico solare, trasformato in terrazzo e su cui Metis spa aveva realizzato i lavori di cui era causa, costituisse o meno parte comune ad entrambi i corpi di fabbrica, essendo irrilevante l'accertamento inerente l'esistenza di un unico condominio. A tal fine il Tribunale, sulla base della descrizione dei due corpi di fabbrica effettuato dal ctu e delle considerazioni strettamente tecniche, prescindendo dalle valutazioni giuridiche da questi effettuate, rilevava costituire circostanza pacifica che il lastrico di cui era causa fornisse copertura solo a uno dei due corpi di fabbrica, escludendo quindi che fosse di proprietà comune, trattandosi di bene oggettivamente e stabilmente destinato all'uso o al godimento di un solo edificio, ossia quello nel quale si trovava l'appartamento Metis spa e ove gli attori non avevano proprietà. Il Tribunale affermava poi che le opere realizzate dalla società convenuta sul lastrico (muretti di parapetto, innalzamento del piano di calpestio del lastrico di circa 20 cm, modifiche ai muri perimetrali), non avevano determinato il sorgere di un diritto di servitù di prospetto ex art. 1062 c.c. per la mancanza di opere di natura permanente direttamente destinate all'esercizio della servitù e atte a manifestare l'esistenza del peso gravante sul fondo servente. Neppure riteneva che dette opere fossero poste in violazione delle distanze trattandosi di fabbricati costruiti in aderenza. La trasformazione del lastrico in terrazzo non violava neppure le prescrizioni in materia di vedute ex art. 900 c.c. considerato che anche prima della trasformazione il lastrico era raggiungibile e praticabile e che il muro di separazione tra i due fabbricati, come realizzato, era alto 1,80 mt tale quindi da non



consentire l'affaccio o il semplice prospetto. Il Tribunale, ancora, riteneva non provato da parte degli attori che le pannellature realizzate fisse sul muretto che delimitavano il lastrico apposte dalla Metis spa riducessero la vista sul mare degli attori dal terrazzo. Il Tribunale respingeva altresì le domande riconvenzionali della società Metis spa. Compensava fra attori e convenuta le spese di lite e poneva a carico di entrambi le spese di CTU. Condannava infine gli attori al pagamento delle spese di lite in favore dei terzi chiamati.

Avverso la predetta sentenza hanno proposto appello

per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

1) omessa motivazione in ordine all'inosservanza delle risultanze peritali, con specifico riferimento:

a) errata considerazione da parte del giudice che i due corpi di fabbrica (mappali 49 40) possano essere ritenuti autonomi, risultando invece dalla CTU che essi non lo sono, sia per quanto riguarda le strutture murarie portanti, sia per l'impiantistica, sia per l'uso comune dell'atrio e del servizio delle scale, nonché per la compenetrazione degli alloggi degli appartamenti di proprietà

e Metis, con conseguente presunzione ex art. 1117, n. 1 c.c. del lastrico come parte comune, essendo funzionale a servire l'edificio; la sentenza appare inoltre contraddittoria, a dire degli appellanti, laddove il giudice dapprima richiama la giurisprudenza in materia di "condominio parziale", ritenendo poi invece superfluo la verifica relativa alla sussistenza dei due corpi di fabbrica in un condominio;

b) errata lettura della perizia e dei luoghi, laddove il giudice afferma che i due corpi di fabbrica hanno uno la facciata sul mare e l'altro su via Boragine, laddove entrambi avevano sia una facciata sul lungomare che sulla via Boragine;

c) erronea ritenuta insussistenza della violazione delle distanze sulla base dell'affermazione che le costruzioni sono in aderenza, laddove il c.t.u. affermava che i nuovi volumi, quando non in aderenza, distavano 3 m dal confine, tranne che per alcune costruzioni, ossia la parte coperta cerchiata in rosso nella foto che formava un intercapedine non a distanza legale, nonché la scala esterna per accedere al lastrico;



d)erronea ritenuta insussistenza della violazione della normativa in tema di luci e vedute ed affermazione che il lastrico era raggiungibile anche prima della trasformazione, laddove il c.t.u. aveva invece affermato che il lastrico non era né raggiungibile né praticabile;

2) errata valutazione delle prove documentali:

a) dai documenti 14 e 15 prodotti da parte appellante emergeva la composizione della consistenza del condominio di via Boragine 33;

b) dalla documentazione catastale e da quella relativa ai passaggi di proprietà emergeva che i due corpi di fabbrica erano stati considerati un tutt'uno sin dall'origine, ossia quando erano di proprietà ancora della signora [REDACTED]

3)omessa pronuncia sulla domanda relativa all'accertamento della violazione delle distanze in merito agli ampliamenti-spostamenti delle mura perimetrali effettuati da Metis e sulla domanda di accertamento della violazione delle norme in tema di veduta e luci:

a)il c.t.u. aveva rilevato la violazione delle distanze di nuovi volumi costruiti da Metis spa in relazione alla presenza di un'angusta intercapedine, che viola la distanza legale; inoltre, come emergeva dalle planimetrie prodotte dalle parti, l'avanzamento delle mura perimetrali dell'immobile aveva creato un nuovo edificio, modificando le distanze tra le due proprietà, in violazione dell'art. 9 DM n. 1444/1968; anche la scala esterna violava le distanze;

b)doveva trovare applicazione la distanza di 10 mt di cui all'articolo 9 del Dm 1444 1968 in tema di distanze minime dei fabbricati, non potendo sul punto condividersi l'opinione del c.t.u. relativa alla inapplicabilità di tale disposizione per il fatto di essere in presenza di un unico edificio, nonché quella relativa all'inapplicabilità per l'assenza di finestre nella facciata del palazzo parallele alla nuova costruzione di Metis;

c)violazione della normativa in tema di veduta, con riferimento al terrazzo confinante e alle due finestre sulla facciata laterale, nonché di luci non considerate dal giudice: anche ipotizzando la corretta decisione dei giudici in materia di vedute era innegabile che la trasformazione del lastrico in terrazzo aveva determinato un'illegittima apertura di una luce irregolare al servizio dell'appartamento in violazione degli articoli 901 e 903 c.c.;



4) violazione dell'art. 2697 c.c. ed erronea interpretazione delle difese di Metis srl, relativamente al fatto che la pannellatura costruita da Metis in esecuzione degli accordi col [REDACTED] abbia fatto venir meno il prospetto laterale e limitato sensibilmente la veduta verso il mare del terreno di proprietà degli attori, con conseguente riduzione del valore di mercato dell'immobile attoreo;

5) erronea condanna al pagamento delle spese di lite.

Si è costituita Metis srl, eccependo l'inammissibilità ex articolo 345 c.p.c. delle nuove produzioni dell'appellante e chiedendo il rigetto dell'appello, con conferma della sentenza impugnata. Si è costituito il geom. [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED], chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

All'udienza collegiale del 3/10/2017 le parti hanno precisato le conclusioni e sono stati assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche. Indi, all'udienza del 6/2/2018 la causa, all'esito della discussione orale ex art. 352 c.p.c., è stata trattenuta in decisione dalla Corte, previa concessione dei termini per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è parzialmente fondato e va accolto per quanto di ragione. I motivi inerenti la proprietà comune del terrazzo di cui è causa sono fondati e vanno accolti. È noto che il condominio scaturisce da una situazione di proprietà frazionata per piano o porzioni di piano, a prescindere da un atto negoziale specificamente rivolto a istituirlo. La costituzione del condominio avviene anche senza un formale atto costitutivo e senza una deliberazione formale, con la costruzione su un suolo comune, o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario o da parte dei comproprietari pro indiviso, di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva. Nel caso di specie risulta documentatamente che l'intero edificio, composto dai due distinti corpi di fabbrica, entrambi con una facciata lato mare e l'altra su via Boragine, di distinta altezza, venne acquistato nel 1937, sia pure con due atti separati, dalla signora [REDACTED] e rimase nella sua esclusiva unitaria proprietà fino al 1950 circa, quando la stessa vendette i locali ubicati al piano terreno, e successivamente, via via, ulteriori locali e appartamenti. La sig.ra [REDACTED] come documentato da parte appellante, aveva acquistato



l'intero edificio già allora nella stessa condizione in cui si trova attualmente e cioè, come rilevato dal CTU, composto dai due corpi di fabbrica tra loro uniti: quello principale identificato al Foglio 19 Mappale 49 (già Particella 304) e quello secondario identificato al Foglio 19 Mappale 40 (già Particella 305). In particolare come risulta al punto a) del primo atto (doc. 2) la sig.ra ██████ acquistava l'appartamento poi divenuto la di lei abitazione ed oggi di proprietà ██████ sito nel corpo principale (allora con ingresso al n. 15 di Via Cavour, in seguito divenuto il civico 33 di Via Boragine), oltre ai magazzini. Con il secondo atto (doc. 3) la sig.ra ██████ acquistava il magazzino sito nel corpo principale (punto n. 1 - doc. 3), oltre al blocco composto dall'intero secondo piano (posto in parte nel corpo principale ed in parte nel distacco) e dall'intero terzo piano della casa di Via Cavour n. 15. Come risulta dagli accertamenti peritali, l'intero edificio presenta degli elementi comuni, per tale intendendosi non solo il muro perimetrale lato nord dell'edificio più vecchio, rimasto racchiuso tra i volumi del vecchio palazzo e quelli del distacco, ma anche ulteriori elementi strutturali ed impiantistici indicati dal ctu, che ha rilevato che i due corpi di fabbrica non sono autonomi, sia per l'impiantistica (risultando che le acque provenienti dalla copertura del corpo principale e quelle raccolte dai lastrici del distacco confluiscono nei medesimi pluviali, e che alcuni contatore del gas a servizio del distacco sono posti in nicchie ricavate nella muratura perimetrale del palazzo di più vecchia costruzione, su via Boragine) sia per la compenetrazione di alcuni alloggi, in quanto alcune stanze di alloggi del distacco fanno parte del palazzo originario più alto e più vecchio (in particolare gli appartamenti Metis e ██████ la cui superficie si estende in entrambi i corpi di fabbrica. Il c.t.u. ha altresì rilevato l'uso comune dell'atrio e del servizio delle scale: al riguardo risulta che la scala del civico 33 serve tutto il palazzo vecchio ma anche la proprietà Metis collocata nel distacco, così come parte dei volumi presenti nel distacco al primo piano, volumi che fanno parte di un unico grande alloggio che si sviluppa quindi in entrambe le edificazioni (e che corrisponde alla proprietà ██████). L'appartamento di Metis (nonché ██████ come si è detto, non si trova nel solo corpo di fabbrica sottostante il lastrico, ma si estende senza soluzione di continuità in entrambi i corpi. Pertanto, non è



condivisibile la affermazione del Tribunale che esclude la proprietà comune del lastrico in discussione sulla base della considerazione che esso fornisce copertura solo a uno dei due corpi di fabbrica, e del fatto che trattasi di bene oggettivamente stabilmente destinato all'uso o al godimento di un solo edificio, ossia quello della società appellata. Nel caso di specie, la natura dell'edificio, come sopra descritto, appare unitaria sotto il profilo strutturale funzionale e non appare assimilabile a strutture, prese in considerazione dalla giurisprudenza, richiamate dal Tribunale in materia di "condominio parziale". Come affermato in dottrina la presunzione di condominialità di talune parti dell'edificio stabilita nell'articolo 1117 c.c. si basa sulla destinazione all'uso e al godimento comune, che deve risultare da elementi oggettivi, cioè dall'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento comune, venendo meno il presupposto per il riconoscimento della contitolarità necessaria quando il bene, per obiettive caratteristiche strutturali, è destinato in modo esclusivo al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà. Nel caso in esame, la considerazione di parte comune del lastrico solare in discussione deriva dalla sussistenza di connotati strutturali e funzionali unitari dell'intero edificio come sopra descritti, tali da comportare la materiale destinazione del bene al servizio e al godimento di più unità immobiliari. A differenza dell'edificio costituito da più unità immobiliari autonome, sussiste nella specie una unitarietà strutturale o comunque sussistono connotati costruttivi e funzionali tali da denotare la destinazione complessiva delle aree sovrastanti ai vari immobili come un unicum a servizio e godimento comune ed indistinto di tutti i condomini. Come è stato affermato in parte motiva da Cass. n. 8066/2005 sia pure in fattispecie diversa, la varietà delle tipologie costruttive è tale, da consentire di affermare che anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come le case "a schiera") possono ben essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come quelli che sono elencati nell'art. 1117 cod. civ., peraltro esemplificativamente e con la riserva "se il contrario non risulta dal titolo". Ma anche in mancanza di un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, l'ipotesi della "condominialità" non può essere senz'altro esclusa, neppure per un insieme di edifici "indipendenti". Lo si ricava dagli art.



61 e 62 disp. att. cod. civ., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui "un gruppo di edifici...si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi", pur quando "restano in comune con gli originare partecipanti alcune delle cose indicate dell'articolo 1117 del codice": dal che si desume che è permessa la costituzione ab origine di un condominio di fabbricati a sè stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi, o impianti "condominiali" (cfr. Cass. 28 ottobre 1995 n. 11276). L'esistenza di un unico accesso, costituito dall'atrio e dal servizio delle scale, collocato nel civico 33 di via Boragine, per l'immobile Metis, situato per la maggior parte nel distacco, così come per l'appartamento al primo piano, anch'esso sviluppantesi in entrambe le edificazioni, la compenetrazione di alloggi, la comunanza di impianti determina la sussistenza di una proprietà comune di tutte le parti dell'edificio. E che tale sia stata considerata dai medesimi partecipanti all'intero condominio emerge altresì dagli elementi valorizzati dall'appellante, ossia il verbale di assemblea del condominio di via Boragine n. 33, risalente all'anno 1994, cui hanno partecipato i proprietari delle singole unità immobiliari di entrambi i corpi di fabbrica, e con cui si è deliberato: il rifacimento del manto di copertura e relativa impermeabilizzazione del terrazzo al secondo piano (terzo fuori terra) di pertinenza degli alloggi [REDACTED] e [REDACTED] (danti causa di Metis spa), la riparazione della facciata, della gronda, ed altri argomenti di interesse comune (citofoni). Ulteriore conferma della composizione del condominio di via Boragine 33 proviene dalle missive inviate da Metis srl e dal legale della stessa agli attori (24/1/2005), quali condomini del suddetto condominio, in cui si rappresentava l'opportunità, essendo intenzione della società procedere alla ristrutturazione dell'immobile, di addivenire alla formalizzazione, nei rapporti con il condominio, del diritto di piena proprietà vantato dalla società appellata sul lastrico solare soprastante l'immobile, missive da cui traspare la volontà di considerare condomini anche i proprietari di appartamenti del corpo di fabbrica più antico. Minore rilevanza – ai fini di negare la proprietà comune del lastrico - ritiene la Corte di ascrivere agli elementi documentali adottati dalla società appellata, ed in particolare il procedimento svoltosi a fine degli anni 80 davanti all'ufficio di



Conciliazione del comune di Loano, trattandosi di un procedimento sfociato in un ricorso contenzioso di cui all'art. 1105, quarto comma c.c. (per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria del lastrico in questione svoltosi solo fra i proprietari di unità facenti parte dello stabile contraddistinto con i civici 27-29), proprio in ragione della minore significatività di un procedimento contenzioso a fronte, invece, di elementi atti a denotare la volontà di tutti i proprietari dell'edificio a riunirsi in assemblea per deliberare inerenti le parti comuni dell'edificio, quali emergenti dai doc. 14 e 15. Quanto al verbale del 1 settembre 2010 (produzione documento numero sette di parte appellata) da cui emerge che i condomini dello stabile contraddistinto dai civici 31-33 si sono radunati per la discussione e l'approvazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali riferite unicamente a suddetto stabile, e non a quello adiacente, tratta di elemento non idoneo a supportare la tesi di parte appellata, se non a manifestare la volontà, successiva ai fatti di cui è causa, di creare ex novo un'autonomia condominiale ha solo detto edificio, prima evidentemente inesistente.

Tanto premesso sulla natura comune del lastrico solare, ritiene la Corte che non possa trovare accoglimento la domanda di usucapione del lastrico solare, riproposta ex articolo 346 c.p.c. dalla società Metis, e che debbano considerarsi inammissibili e rilevanti ai fini della prova dell'acquisto per usucapione i capitoli di prova dedotti nella memoria ex articolo 183, sesto comma, numero 2 c.p.c.. Essi sono diretti a provare esclusivamente, oltre che l'accesso dei danti causa di Metis (██████████) al lastrico solare di cui è causa attraverso il posizionamento di una scala amovibile e la contribuzione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare nella misura di un terzo, la corrispondenza al vero delle "dichiarazioni-confessioni stragiudiziali", costituite da documenti precompilati in forma identica e tutte datate 1/12/2010, con cui alcuni dei proprietari dell'edificio (via Boragine numero 25 interno 1 e 3, via Boragine 33 interno 1, via Boragine numero 27, via Boragine numero 29) hanno dichiarato, che la società ha posseduto ininterrottamente e continuativamente, secondo le modalità di cui all'art. 1146, secondo comma c.c., stante il pregresso continuato e ininterrotto possesso dei danti causa ██████████ ed il susseguirsi, senza soluzione di



continuità, dei due possessi, il lastrico solare per oltre un ventennio a decorrere dal 1/12/2010 e che il possesso non è stato acquistato in modo violento clandestino senza fatti idonei alla sospensione o interruzione. Appare infatti evidente che: 1) le suddette dichiarazioni, costituite da documenti precompilati in forma identica e tutte datate 1/12/2010, non consentono di ritenere provata la sussistenza di un possesso idoneo ad usucapione, richiedente, in caso di comproprietà, una prova rigorosa (In tema di comunione, il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione del titolo del possesso e, se già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in modo univoco la volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza che possa considerarsi sufficiente che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune (cfr. ex plurimis Cass. n. 24871/2017; 2) le confessioni non provengono da tutti i comproprietari dell'edificio condominiale; 3) dagli accertamenti peritali (pagina 5) emerge che prima delle opere realizzate da Metis il lastrico solare non era tecnicamente raggiungibile a meno di utilizzare mezzi precari, quali ad esempio una scala a pioli appoggiate alla parete, neppure vi erano in origine protezioni verso il vuoto nel senso che il piano di calpestio risultava direttamente aggettante sul vuoto, in particolare verso la via Boragine, essendo i muri di parapetto stati realizzati nel corso della ristrutturazione di Metis " tutto ciò dimostra come la superficie del lastrico soprastante alla proprietà Metis nel distacco non fosse normalmente praticata", circostanza comprovante l'insussistenza del possesso continuo, pubblico e pacifico rilevante ai fini dell'usucapione.

Ritiene, invece, la Corte che sussistano i presupposti per consentire a Metis srl l'utilizzo in via esclusiva del lastrico solare ai sensi dell'articolo 1102 c.c. Al riguardo, la Corte Suprema ha più volte affermato come l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso



paritetico agli altri condomini. Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. I rapporti condominiali, invero, sono informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368 e da ultimo, Cass 16260/2017). Il fatto che Metis srl abbia realizzato sul lastrico dei parapetti e vi abbia creato una possibilità di accesso a suo esclusivo uso, così realizzando di fatto il più ampio uso del bene comune da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove si consideri la conformazione strutturale del fabbricato, ed in particolare il fatto che il suddetto lastrico si trovi completamente in posizione soprastante all'appartamento di sua proprietà, il fatto che già prima della realizzazione del lastrico questo era accessibile solo dalla proprietà esclusiva di Metis (sia pure a mezzo di scala amovibile), e che non risultano compromesse la funzione di copertura e protezione delle sottostanti unità immobiliari. Da ciò deriva che deve affermarsi il



diritto di uso esclusivo di Metis srl sul lastrico di cui è causa ex art. 1102 c.c.

Venendo, agli ulteriori motivi di appello, ed in particolare ai motivi inerenti alla violazione della normativa in materia di distanze tra le costruzioni, nonché in materia di violazione delle vedute e luci, si osserva che dalla CTU emerge che il piano di calpestio del lastrico solare è stato innalzato rispetto alla situazione originale nell'ordine di 20 cm circa, e che vi sono state alcune modifiche ai muri perimetrali, ed in particolare la realizzazione di nuovi volumi realizzati dalla società appellata al di sotto del lastrico solare (piccola parte coperta cerchiato in rosso nella foto visibile pagina 14 della c.t.u. (angusta intercapedine)). Al riguardo risulta dalle norme di attuazione al piano regolatore generale del Comune di Loano che la distanza minima dai confini corrisponde a quella prevista dal codice civile, mentre la distanza minima dai fabbricati corrisponde a quella prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968. Se pertanto appare corretta l'affermazione del Tribunale laddove esclude la violazione delle norme sulle distanze tra edifici, in considerazione del fatto che l'edificio in cui si trova l'appartamento degli appellanti e quello a copertura del quale è posto il lastrico risultano essere in aderenza, la Corte neppure ravvisa la violazione della distanza minima di 10 mt prevista dalla norma inderogabile di cui all'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 in materia di distanze tra fabbricati (distanza in relazione al quale la giurisprudenza della Corte di Cassazione non consente la costruzione in aderenza (Cass. n. 13547/2011)). Risulta infatti dall'esame delle fotografie in atti (cfr. in particolare le foto 3-4 della produzione numero 18 della società appellata) che la porzione frontistante collocata sulla facciata laterale del palazzo non ha finestre nel tratto antistante l'ampliamento. Pur essendo nota la giurisprudenza in materia di parete finestrata per cui, per l'applicazione di tale distanza, è sufficiente che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ed è altresì sufficiente che la nuova costruzione realizzata nel mancato rispetto del menzionato decreto ministeriale sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti, si osserva che la parete antistante al preesistente lastrico, oggetto di innalzamento di 20 cm (visibile particolarmente nell'estremità destra e laterale della foto 3 sopra



richiamata,) è priva di finestre, non potendo considerarsi come un'unica parete l'intera facciata, suddivisa in due porzioni da un corpo di fabbrica rettangolare, largo e sporgente che arriva fino al tetto: in tale situazione pare evidente che l'innalzamento non determini alcun problema di sicurezza e di salubrità, alla cui tutela è preordinata la normativa in materia di distanze (per completezza si osserva sebbene la questione non abbia formato oggetto di argomentazione fra le parti che non può considerarsi di per sé parte finestrata la parete da cui affaccia il terrazzo degli attori, in quanto - cfr. sentenza n. 19092 del 2012 - "quanto ad un terrazzo di copertura, ancorché idoneo a consentire l'affaccio, deve escludersi che lo stesso possa dar luogo ad una "parete finestrata", agli effetti della citata norma speciale, insuscettibile per la sua eccezionalità di applicazione analogica, considerato che non costituisce un elemento integrante della parete sottostante, bensì una parte distinta dell'edificio, che alla stessa si sovrappone). Con riferimento alle affermazioni del c.t.u. e alle doglianze dell'appellante specificamente riferite alla angusta intercapedine visibile a pag 14 della CTU e alla scala, occorre dire, sotto un primo profilo, che la scala non ha mai costituito oggetto della domanda originaria in relazione alla violazione delle distanze (le conclusioni assunte nell'atto di citazione in materia di violazione delle distanze sono specificamente riferite al lastrico, mentre nella narrativa dell'atto la parte attrice lamentava la illegittima modifica delle parti comuni dell'immobile, con l'aumento della volumetria dell'appartamento Metis; e nella descrizione di tali modifiche si affermava " è stato sia innalzato il lastrico sovrastante parte dell'immobile della Metis medesima, nonché spostati i muri perimetrali. Al lastrico, poi, mutata destinazione, rendendo terrazzo ad uso esclusivo". La rimozione della scala, infatti, è stata chiesta in relazione al dedotto pericolo di possibili intromissione da parte di terzi. Sul punto, va confermata la statuizione del Tribunale, neppure oggetto di specifica doglianza. Con riferimento, sotto un secondo profilo, all'intercapedine-rientrante invece nelle doglianze relative allo spostamento dei muri perimetrali e all'aumento di volumetria dell'immobile-ritiene la Corte che non sia ravvisabile la violazione delle distanze trattandosi di una nicchia di ridotte dimensioni idonea ad assicurare la luce dell'immobile Metis srl, tale da non interrompere



in modo significativo la complessiva aderenza dei due corpi di fabbrica.

A diverse conclusioni invece deve giungersi con riferimento alla doglianza inerente la violazione della veduta. Rientra nel concetto di nuova costruzione qualsiasi modifica della volumetria di un fabbricato preesistente che comporti l'aumento della sua sagoma di ingombro in guisa da incidere direttamente sulla situazione di distanza tra edifici, indipendentemente dalla sua utilizzabilità a fini abitativi (Cass., 11.05.16, n.9646). Conseguentemente la Corte di Cassazione ha affermato che la sopraelevazione costituisce, a tutti gli effetti, nuova costruzione e ad essa si applica la disciplina sulle distanze legali tra edifici; così come, in applicazione del suddetto principio, è stato considerato nuova costruzione anche il solo rifacimento di un tetto quando comporti l'aumento delle superfici esterne e dei volumi interni (Cass., 06.12.95, n.12582). Le nuove costruzioni devono osservare la distanza di tre metri dalle vedute che, ai sensi dell'art. 907 cod. civ., deve verticalmente separare il fondo del titolare d'una servitù di veduta (e dalla soglia da cui esercita la veduta), dalla costruzione realizzata dal proprietario del fondo servente.

Il lastrico è separato dalla proprietà degli attori-appellanti da un muro che, pure a seguito dell'elevazione della soletta, è alto 1,80 mt se misurato dal piano di calpestio del lastrico condominiale utilizzato da Metis srl, e circa cm 70/80 se misurato dal piano di calpestio del predetto lastrico di proprietà ██████████ ██████████. Da ciò deriva, diversamente da quanto affermato dal Tribunale, la violazione della veduta. Secondo il costante orientamento della giurisprudenza, affinché sussista una veduta, a norma dell'art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della inspectio, anche quello della prospectio sul fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale (tra le tante v. Cass. SS.UU. 28 novembre 1996 n. 10615; Cass. 16 ottobre 2002 n. 14693; Cass. 25 ottobre 2006 n. 22844). In particolare, quanto all'affaccio, la corte di legittimità ha affermato che esso deve essere sicuro, nel senso che - avuto riguardo al luogo, alle modalità di



accesso e alle caratteristiche dell'apertura – la veduta deve essere possibile senza usare particolari accorgimenti o mettere a repentaglio l'incolumità di chi si affaccia (Cass. 1 settembre 1997 n. 8331). È stato ulteriormente puntualizzato che, secondo l'uso corrente, che deve ritenersi recepito dal legislatore nella definizione delle vedute (art. 900 c.c.), l'espressione "affacciarsi" denota la posizione che l'osservatore assume per potere, comodamente, senza pericolo e senza l'ausilio di alcun mezzo artificiale, vedere obliquamente e lateralmente sul fondo altrui, tenendo il petto, protetto dall'opera, a livello superiore a quello massimo dell'opera stessa (Cass. 19 gennaio 1980 n. 455; Cass. 12 dicembre 1980 n. 6403). E' evidente che il muro in questione, alto circa un metro dal lastrico, permette a una persona di media (cm 1,70 - 1,75) altezza l'affaccio sul fondo o il semplice prospetto (Cass. 8 marzo 2011 n. 5421; Cass. 17 novembre 2003 n. 17347). Essendo la distanza inferiore ai tre metri, ne discende che va ordinato a Metis l'abbassamento della costruzione e il ripristino dello stato di fatto preesistente. Non si ravvisa invece alcuna violazione della normativa in materia di luci, essendo evidente sulla base dello stato dei luoghi che il terrazzo degli appellanti integra una mera veduta sul lastrico sottostante. In riforma dell'impugnata sentenza, va dichiarato che il terrazzo di cui è causa ad uso esclusivo di Metis srl viola le distanze in materia di veduta ex art. 900 c.p.c.. Pertanto, in parziale accoglimento dell'appello ed in correlativa riforma della sentenza impugnata, va, quindi, condannata la società appellata alla demolizione della porzione di piano di calpestio del lastrico solare che è stato innalzato rispetto alla situazione originale, e precisamente per la porzione di 20 cm circa realizzata in violazione delle predette distanze, come accertato dal ctu (pag. 6 della CTU).

Quanto alla domanda diretta a sentir dichiarare la nullità e/o annullare e, comunque dichiarare inefficace nei confronti degli attori l'atto di "Transazione mediante costituzione di servitù reciproche" concluso tra Metis Srl ed il sig. [REDACTED] a ministero del notaio dr. Fabrizio Marasco, rep. 8227 fascicolo num. 5417, trattasi di domanda infondata, in quanto la predetta scrittura è intervenuta tra i contraenti a definizione di una potenziale controversia derivante dalla trasformazione del lastrico e alle contestazioni insorte tra le parti in merito alle distanze previste dalla legge con riferimento alla



costruzione del fabbricato e in materia di luci e vedute, e rapporti di vicinato. Trattasi pertanto di scrittura intervenuta fra altre parti, certamente inefficace verso gli appellanti (res inter alios acta) che hanno buon diritto di agire per la tutela della loro proprietà e dei diritti reali che possano derivare dalla violazione di tale scrittura. Ciò di cui gli appellanti si lamentano è, in particolare, la pannellatura costruita da Metis srl che, a loro dire, ha fatto venir meno il prospetto e limitato sensibilmente la veduta verso il mare, con conseguente riduzione del valore di mercato dell'immobile attoreo (cfr. fotografie 29-34). Tuttavia, per come emerge dalle fotografie, e tenuto conto che per tale pannellatura non sussiste alcuna violazione in materia di distanze (tra la costruzione e in materia di vedute), non si ravvisa alcuna concreta violazione di situazione giuridica consolidata in capo agli appellanti. La domanda quindi va respinta.

Non si ravvisano, tenuto conto della complessità in fatto degli accertamenti, e dell'accoglimento di parte delle domande di Metis, i presupposti per la sua condanna per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. nè, tanto meno di condanna a tale titolo al pagamento del danno di euro 10.000,00, neppure argomentata in atto di appello. Neppure si ravvisano i presupposti per la condanna della appellata al pagamento della somma di € 2.875,07 trattandosi di esborsi che non sono strettamente consequenziali all'accoglimento parziale della domanda degli appellanti.

Infine, va accolto il motivo di appello degli appellanti relativo alla ingiusta loro condanna al pagamento delle spese di lite in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], avendo il Tribunale fatto erronea applicazione del principio che pone le spese di lite del terzo chiamato a carico dell'attore soccombente. Nel caso in esame, i condomini, tra cui [REDACTED], erano stati chiamati anche in relazione alla domanda di usucapione proposta da Metis srl (cfr. verbale di udienza 31/10/2012). Le spese di lite del giudizio di primo grado dovevano, pertanto essere compensate fra gli attori e i terzi chiamati. Da ciò consegue la condanna di [REDACTED] anche quale erede di [REDACTED] alla restituzione della somma pagata dagli appellanti in esecuzione della sentenza di primo grado.

Venendo alle spese di lite, va ricordato il principio costante nella giurisprudenza della Corte Suprema per cui "il giudice di appello,



allorché' riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, deve procedere d'ufficio, quale conseguenza della pronuncia di merito adottata, ad un nuovo regolamento delle spese processuali, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché' la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale (cfr. Cass. 18 marzo 2014 n. 6259; nel medesimo senso si vedano, tra le tante, Cass. 30 ottobre 2013 n. 8718; 14 ottobre 2013 n. 23226; 30 agosto 2010 n. 18337; 22 dicembre 2009 n. 26985; 11 giugno 2008 n. 15483).

In considerazione dei profili di reciproca soccombenza parziale derivanti dall'accoglimento dell'appello nei termini e nei limiti suindicati, la Corte ravvisa le ragioni per compensare tra gli appellanti e Metis srl le spese dei due gradi – nonché le spese di CTU - sino alla misura della metà, ponendo a carico di Metis srl, maggiormente soccombente, la restante metà, da liquidarsi per entrambi i gradi conformemente ai criteri di cui al Decr. Min. Giust. n. 55/2014, e, quanto al secondo grado, con riferimento alle fasi di studio, introduzione e decisione.

In ordine alle spese di lite del grado nei rapporti tra gli appellanti e il geom. ██████████ ██████████ la Corte ravvisa le ragioni per la compensazione integrale delle spese anche per detta fase tenuto conto, da un lato del rigetto della domanda degli appellanti di nullità della scrittura di transazione intercorsa fra Metis srl e il geom. ██████████ e, dall'altro, dalla sua posizione difensiva di adesione alle difese Metis srl di rigetto dell'appello, invece parzialmente accolto.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa d'appello contro la sentenza del Tribunale di Savona n. 656/2015 in data 29/5/2015 così decide:

in parziale riforma della sentenza impugnata ed in correlativo proporzionale accoglimento dell'appello proposto da ██████████

██████████ ██████████ ██████████ e ██████████
██████████

-dichiara la proprietà comune del lastrico solare di cui è causa ex art. 117 cc del condominio composto dai sig.ri ██████████ ██████████

██████████ ██████████ e ██████████ nonché da Metis Srl e ██████████ ██████████,



- dichiara la legittimità dell'uso esclusivo del medesimo lastrico srl ad opera della società Metis ex art. 1102 c.c.;
- dichiara che il terrazzo di cui è causa ad uso esclusivo di Metis srl viola le distanze in materia di veduta ex art. 900 c.p.c., e, per l'effetto, condanna la società appellata Metis srl alla demolizione della porzione di piano di calpestio del lastrico solare che è stato innalzato rispetto la situazione originale, e precisamente della porzione di 20 cm realizzata da Metis srl in violazione delle predette distanze, come accertato dal ctu a pag. 6 della CTU;
- compensa le spese di lite del primo grado di giudizio fra gli appellanti da un lato e [REDACTED] e [REDACTED] dall'altro;
- respinge nel resto l'appello di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
- compensa tra gli appellanti e Metis srl le spese del primo grado di giudizio tra le parti – nonché le spese di CTU - sino alla misura della metà, e condanna Metis srl al pagamento della restante metà, che liquida in € 3.500,00, oltre spese forfettarie, iva e cpa;
- compensa tra gli appellanti e Metis srl le spese del grado di appello sino alla misura della metà, e condanna Metis srl al pagamento della restante metà, che liquida in € 4.500,00, oltre spese forfettarie iva e cpa;
- compensa le spese di lite del grado fra gli appellanti e il geom. [REDACTED]
- condanna [REDACTED] anche quale erede di [REDACTED] alla restituzione in favore degli appellanti della somma da questi pagata in esecuzione della sentenza di primo grado.

Genova, 28/2/2018

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Dott. Valeria Albino

IL PRESIDENTE

Dott. Carmela Alparone

