
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzioni Forzate riunite

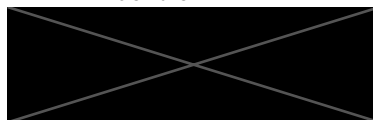
CARIGE SpA (Argo Finance One Srl)
(Avv. Roberto Cassinelli)



CARIGE SpA (Argo Finance One Srl)
(Avv. Roberto Cassinelli)

contro

N.



intervenuta: Banca Nazionale del Lavoro SpA
(Avv. Stefano Bazzani)

Giudice Dott. Rosario Ammendolia

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Cristiana Mortola
Iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.1096
Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179
C.F. MRT CST 54D49H183X – p.IVA 00098090996

con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1
telefono: 0185272787
cellulare: 3355299390
fax: 0185272787
email: cristiana.mortola@tiscali.it



PREMESSA.


La scrivente era già stata nominata consulente del G.d.E. nell'ambito della procedura esecutiva 39/04, in allora non ancora riunita alla 42/02, e ad evasione di tale incarico aveva redatto perizia di stima degli immobili pignorati.



Tale perizia, datata 26/05/2004, aveva come oggetto n.ro 7 unità immobiliari costituite da piccoli fabbricati siti in frazione San Lorenzo della Costa in Comune di Santa Margherita Ligure.


All'oggi è richiesto alla scrivente l'aggiornamento della relazione peritale, avente come oggetto gli stessi immobili, a cui si aggiunge un ottavo immobile, anch'esso costituito da un piccolo fabbricato sito nella stessa area ove sono gli altri, colpito dalla procedura esecutiva 42/02 che era stata abbandonata.

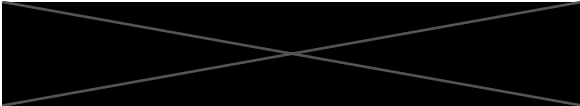
Tutte le suddette unità immobiliari colpite dai pignoramenti erano state costruite abusivamente ed erano oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della L.724/94 (secondo condono edilizio): al momento della perizia del 2004 le relative domande di condono erano state diniegate dal Comune di Santa Margherita Ligure, con conseguente emissione di ordinanza di demolizione da parte del Sindaco e la proprietaria aveva presentato ricorso al TAR il quale aveva concesso sospensiva.

Nel periodo di tempo intercorso tra la precedente perizia e il nuovo incarico l'esecutata ed il Comune hanno portato avanti una trattativa per addivenire ad una soluzione di compromesso al fine di evitare gli eventi estremi causati da una pronuncia a favore dell'una o dell'altro della Giustizia Amministrativa: se la sentenza fosse stata di conferma del diniego comunale l'esecutata avrebbe dovuto demolire tutti i fabbricati, mentre se la sentenza fosse stata di censura dell'operato del Comune, questo avrebbe visto vanificata la volontà di salvaguardare la collina sovrastante San Lorenzo da un intervento ampio e invasivo.


Tali trattative sono giunte a compimento con la sottoscrizione della Convenzione tra il Comune di Santa Margherita Ligure e la Signora  in data 22/05/2019. Essa prende in considerazione anche ulteriori immobili oltre a quelli pignorati e prevede:

- la demolizione di n.ro 3 fabbricati, senza recupero della volumetria;
- la demolizione di n.ro 4 fabbricati con accorpamento della loro volumetria per realizzare due nuove costruzioni unifamiliari aventi caratteristiche più consone al paesaggio circostante (successivamente, secondo le indicazioni operative dell'Ufficio Tecnico Comunale il progetto è stato redatto prevedendo l'accorpamento dei quattro volumi in un'unica costruzione unifamiliare);
- la riqualificazione estetica esterna di n.ro 3 fabbricati con sostituzione dei materiali incongrui con altri rientranti tra quelli tipici dell'architettura tradizionale locale;
- la rinuncia ad ogni indice di edificabilità sui terreni di proprietà della Sig.ra 
- la rinuncia ad ogni azione di rivalsa e di ogni ricorso avverso all'accordo in convenzione, a prescindere dal buon fine o meno;
- la cessione al Comune da parte della Sig.ra  di una porzione di terreno per la realizzazione di servizi pubblici (parco giochi per bambini o postazione per la raccolta differenziata).




La convenzione prevedeva la presentazione da parte della Sig.ra  dei progetti di accorpamento e riqualificazione, il cui accoglimento da parte della Sovrintendenza per la parte paesaggistica e da parte del Comune per la parte urbanistica non era garantito dall'accordo, ma era subordinato all'esame da parte degli Enti e degli



organismi preposti secondo le normative vigenti: l'eventuale diniego dei progetti (o la loro non presentazione entro il termine previsto) avrebbe comportato la decadenza della convenzione con la conseguente perdita dei volumi abusivamente realizzati e che avrebbero quindi dovuto essere demoliti definitivamente.

All'oggi gli obblighi previsti dalla Convenzione a carico dell'  sono stati quasi interamente attuati, per cui la situazione degli immobili è più definita rispetto a 16 anni fa, quando su tutti i volumi incombeva la demolizione in caso di respingimento del ricorso amministrativo al diniego della sanatoria, ma si rilevano molteplici aspetti che rendono comunque complessa la definizione dell'oggetto della valutazione e la valutazione stessa.

Oltre a problematiche tecnico-amministrative di cui si tratterà specificamente nei seguenti paragrafi si evidenzia che:

- due degli otto fabbricati colpiti dalla procedura esecutiva sono già stati demoliti, per cui la consistenza delle unità immobiliari catastali pignorate si è ridotta al solo appezzamento (sedime e corte), censito a Catasto Terreni;
- l'accorpamento di volumi previsto dalla convenzione lega l'eventuale assegnatario all'asta degli immobili all'esecutata  nel portare a termine l'operazione; infatti dei quattro immobili interessati solo tre sono colpiti dalla procedura; a ciò si aggiunga che il sedime della nuova costruzione prevista coinciderà solo in parte col sedime di uno dei fabbricati pignorati, ma per il resto si svilupperà nel terreno di proprietà  non colpito da pignoramento, come pure il terreno di pertinenza della nuova villetta;
- i due fabbricati oggetto di riqualificazione e colpiti dalla procedura esecutiva non hanno corte pertinenziale e sono completamente circondati dal terreno di proprietà  per cui il loro raggiungimento da parte di terzi potrà avvenire tramite costituzione di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, ma essi non potranno avere alcuno spazio esterno utilizzabile per soggiorno o altri usi.

Alla luce di quanto sopra esposto per la valutazione si procederà come segue:

- dei fabbricati demoliti si considererà l'appezzamento di terreno corrispondente (si vedano comunque le problematiche legate all'individuazione di tali appezzamenti, come di seguito trattato);
- i fabbricati da accorpare saranno valutati non per la loro configurazione materiale, ma come "diritto ad edificare" una volumetria analoga, in altra posizione; il valore determinato da porre in asta sarà la componente del valore a trasformazione relativo a tale volumetria rispetto alla volumetria totale della nuova villetta;
- per i due fabbricati da riqualificare si terrà conto dell'assenza di spazi esterni, oltre a considerare gli aspetti legati alla loro effettiva destinazione residenziale, come trattati nello specifico paragrafo.

E' evidente che sebbene il quadro complessivo sia migliore rispetto a 16 anni fa, quando non era certa la "sopravvivenza" degli immobili pignorati, rimangono sempre questioni problematiche, essendo comunque il futuro proprietario degli immobili pignorati legato alle azioni dell'esecutata: la valutazione economica dei beni risentirà inevitabilmente di tale legame non risolvibile nell'ambito della procedura esecutiva.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

La presente perizia riguarda n.ro 8 immobili siti nella frazione di San Lorenzo della Costa in Comune di Santa Margherita Ligure.

Per agevolare la lettura e la comprensione, nel prosieguo della relazione peritale gli immobili saranno brevemente identificati con un numero progressivo e con il solo numero di particella catastale attuale (l'identificativo è uguale per entrambi i catasti).

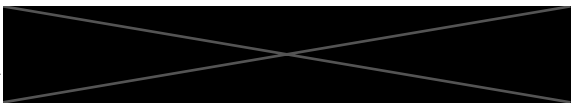
Viste le numerose modifiche che hanno interessato i dati catastali, per ciascun immobile, si riportano anche tutte tali modifiche, dal momento del pignoramento ad oggi.

Immobile n.ro 1 – mappale 1348

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: Foglio 1, particella 1348 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1140 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, cat.A/4, cl.3, consistenza 3,5 vani, rendita €.262,10.
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: anche al Catasto Terreni la particella assume il numero 1348 del Catasto Fabbricati.
- Aggiornamento operato dalla proprietaria nel maggio 2006: Foglio 1, particella 1348 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1348 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, cat.A/3 cl.1, consistenza 4,5 vani, rendita €.429,95.
- Rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate del classamento proposto: Foglio 1, particella 1348 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1348 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, cat.A/4 cl.5, consistenza 4,5 vani, rendita €.476,43.
- Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 52, Totale escluso aree scoperte: 43 mq.
- Passaggio al Catasto Terreni in seguito alla demolizione del fabbricato: Foglio 1, particella 1348 del Catasto Terreni, qualità Bosco Ceduo, classe 2, consistenza 3 are 50 ca (350 mq), Reddito Dominicale €0,36, Reddito Agrario €0,07.

Immobile n.ro 2 – mappale 1350

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: foglio 1, particella 1350 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1350 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65D, piano:T, cat.A/4, cl.3, consistenza 3,5 vani, rendita €.262,10;
- Aggiornamento operato dalla proprietaria nel maggio 2006: foglio 1, particella 1350 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1350 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65D, piano:T, cat.A/3, cl.1, consistenza 3,5 vani, rendita €.334,41;

-
- 
-
- Rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate del classamento proposto: foglio 1, particella 1350 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1350 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65D, piano:T, cat.A/3, cl.2, consistenza 3,5 vani, rendita €.499,67;
 - Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 52, Totale escluso aree scoperte: 45 mq.

Immobile n.ro 3 – mappale 1356

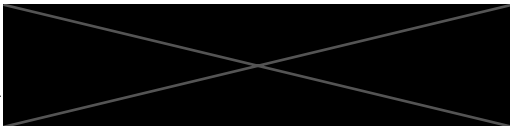
- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: foglio 1, particella 1356 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1064 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65B, piano:T, cat.A/3, cl.3, consistenza 4,5 vani, rendita €.592,63;
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: anche al Catasto Terreni la particella assume il numero 1356 del Catasto Fabbricati.
- Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 45, Totale escluso aree scoperte: 40 mq.

Immobile n.ro 4 – mappale 1357

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: foglio 1, particella 1357 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1669 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65C, piano:T, cat.A/3, cl.3, consistenza 4,5 vani, rendita €.592,63;
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: anche al Catasto Terreni la particella assume il numero 1357 del Catasto Fabbricati.
- Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 49, Totale escluso aree scoperte: 40 mq.

Immobile n.ro 5 – mappale 2186

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: foglio 1, particella 1379 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1636 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A/2, piano:T, cat.A/4, cl.3, consistenza 2 vani, rendita €.149,77;
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: al Catasto Terreni la particella assume il numero 1379 del Catasto Terreni.
- Aggiornamento grafico di precedenti errori operato dalla proprietaria nel giugno 2006: Foglio 1, particella 1379 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1379 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno 2, cat.A/3, cl.1, consistenza 4 vani, rendita €.382,18.


-
- 
-
- Aggiornamento grafico – accertamento in autotutela che annulla il precedente, operato dalla proprietaria nel settembre 2008: Foglio 1, particella 1379 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1379 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno 2, cat.A/3, cl.1, consistenza 2 vani, rendita €.191,09.
 - Variazione per modifica identificativo per allineamento mappe: Foglio 1, particella 2186 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 2186 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno 2, cat.A/3, cl.1, consistenza 2 vani, rendita €.191,09.

Immobile n.ro 6 – mappale 1380 sub 1

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: foglio 1, particella 1380 sub 1 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1822 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A/3 piano:T, interno 1, cat.A/4, cl.4, consistenza 3,5 vani, rendita €.307,29; **si rimarca che nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento immobiliare che hanno dato inizio alle procedure 42/02 e 39/04 è indicato soltanto il numero di mappale e non è specificato alcun subalterno, ma il fabbricato è suddiviso in due unità dei quali quello identificato sub 2 è stato venduto dall'esecutata con atto Notaio Fusaro di Genova del 25/01/1999 (rep.17058) trascritto a Chiavari il 29/01/1999 ai n,ri 705/559; nella presente perizia si considera, pertanto, la sola unità immobiliare ancora oggi di proprietà dell'esecutata.**
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: anche al Catasto Terreni la particella assume il numero 1380 del Catasto Fabbricati.
- Aggiornamento operato dalla proprietaria nel maggio 2006: foglio 1, particella 1380 sub 1 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1380 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno 1, cat.A/3, cl.1, consistenza 3,5 vani, rendita €.334,41;
- Rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate del classamento proposto: foglio 1, particella 1380 sub 1 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1380 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65 n.A, piano:T, interno 1, cat.A/4, cl.6, consistenza 3,5 vani, rendita €.433,82;
- Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 54, Totale escluso aree scoperte: 54 mq.

Immobile n.ro 7 – mappale 2187

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: foglio 1, particella 1382 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1635 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A/1, piano:T, cat.A/4, cl.4, consistenza 4 vani, rendita €.351,19.
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: anche al Catasto Terreni la particella assume il numero 1382 del Catasto Fabbricati.

-
- 
-
- Aggiornamento operato dalla proprietaria nel maggio 2006: foglio 1, particella 1382 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1382 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno 1, cat.A/3, cl.1, consistenza 4 vani, rendita €382,18.
 - Istanza di variazione presentata dalla proprietaria con cui si ripristina il classamento precedente: foglio 1, particella 1382 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1382 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno1, cat.A/4, cl.4, consistenza 4 vani, rendita €351,19;
 - Variazione per modifica identificativo per allineamento mappe: Foglio 1, particella 2187 subalterno 1 del Catasto Fabbricati (corrispondente alla particella 2187 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65A, piano:T, interno1, cat.A/4, cl.4, consistenza 4 vani, rendita €351,19;
 - Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 89, Totale escluso aree scoperte: 86 mq.
 - Variazione della destinazione d'uso da abitazione a magazzino in seguito a istanza della proprietaria del 14/11/2019: Foglio 1, particella 2187 subalterno 2 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 2187 del Catasto Terreni), indirizzo: via privata dei Giuntini n.14D, piano:T, cat.C/2, cl.1, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita €31,14.

Immobile n.ro 8 – mappale 1351

- Dati riportati sulla nota di trascrizione del pignoramento: Foglio 1, particella 1351 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 568 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 656, piano:T, cat.A/4, cl.3, consistenza 3,5 vani, rendita €262,10.
- Rettifica d'ufficio operata nel marzo 2006 dall'Agenzia delle Entrate per allineamento delle mappe del Catasto Terreni con quelle del Catasto dei Fabbricati: anche al Catasto Terreni la particella assume il numero 1351 del Catasto Fabbricati.
- Aggiornamento operato dalla proprietaria nel maggio 2006 per errata esposizione grafica originaria: Foglio 1, particella 1351 del Catasto Urbano (corrispondente alla particella 1351 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65G, piano:T, cat.A/3 cl.1, consistenza 3,5 vani, rendita €334,41.
- Rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate del classamento proposto: Foglio 1, particella 1351 del Catasto Fabbricati (corrispondente alla particella 1351 del Catasto Terreni), indirizzo: via Aurelia 65G, piano:T, cat.A/4 cl.5, consistenza 4 vani, rendita €423,49.
- Inserimento in visura dei dati di superficie (rettifica di ufficio del 2015 con conferma dei dati precedenti): Totale mq 48, Totale escluso aree scoperte: 43 mq.
- Passaggio al Catasto Terreni in seguito alla demolizione del fabbricato: Foglio 1, particella 1351 del Catasto Terreni, qualità Uliveto, classe 2, consistenza 1 are 40 ca (140 mq), Reddito Dominicale €0,54, Reddito Agrario €0,43.

[REDACTED]

2. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono tutti liberi con la sola esclusione del n.ro 6 – mappale 1380/1 che è locato con contratto annuale seconda casa rinnovato tacitamente dall'anno 2004, di cui si allega copia; si allega anche copia delle dichiarazioni dell'esecutata in merito.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione del 13/03/2002, n.part.2232, n.ord.2764, a favore di [REDACTED] n. Genova, 29/08/1958, e contro l'esecutata, relativa alla Domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica presentata al Tribunale di Genova il giorno 01/03/2002 (rep.1617): "Piacca al Tribunale Ill.mo emettere ex-art.2932 C.C. sentenza che tenga luogo dell'obbligazione inadempita, trasferendo la piena proprietà relativa all'immobile sito in Santa Margherita Ligure località San Lorenzo della Costa via Aurelia 65B con annesso terreno in capo a [REDACTED]. **Tale trascrizione colpisce, pertanto, l'immobile n.ro 3 - mappale 1356.**

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Trascrizione del 08/11/2000, ai n.ri 6.420/8.510, a favore di [REDACTED] nata in Svizzera il 08/02/1943 e contro l'esecutata [REDACTED], relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lizza di Genova, in data 19/09/2000 (rep.594929) con la quale si costituivano diritti reali a titolo oneroso consistenti nella servitù non aedificandi su alcuni terreni di proprietà dell'esecutata, **tra i quali gli immobili n.ro 1 - mappale 1348 (in allora censito come mappale 1140 del Catasto Terreni), n.ro 2 – mappale 1350 (come parte dell'allora mappale 860 del Catasto Terreni), n.ro 3 – mappale 1356 (come parte dell'allora mappale 553 del Catasto Terreni) e n.ro 8 – mappale 1351 (come parte dell'allora mappale 568 del Catasto Terreni).**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca CARIGE SpA, Genova, contro l'esecutata [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca (debitore non datore di ipoteca era Tubino Ebe, n.Genova il 04/11/1926), per l'intero della piena proprietà del solo immobile n.ro 2 – mappale 1350**, in forza di atto a rogito Notaio Pilo Pais di Genova in data 10/07/1995, rep.205070; ipoteca iscritta a Chiavari in data 15/07/1995, al n.4840 di Registro Generale e al n.472 di Registro Particolare. Iscrizione per Lit.450.000.000 (€.232.405,60) a garanzia di un capitale di Lit.150.000.000 (€.77.468,53).

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SpA, Roma, contro l'esecutata [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca (debitore non datore di ipoteca era Frizzi Massimo, nato a Genova il 16/05/1927), per l'intero della piena proprietà del solo immobile n.ro 8 – mappale**

1351, in forza di atto a rogito Notaio Pilo Pais di Genova in data 09/09/1998, rep.222541; ipoteca iscritta a Chiavari in data 11/09/1998, al n.5473 di Registro Generale e al n.788 di Registro Particolare. Iscrizione per Lit.500.000.000 (€.258.228,45) a garanzia di un capitale di Lit.250.000.000 (€.192.114,22).

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SpA, Roma, contro l'esecutata** [REDACTED] **in qualità di terzo datore di ipoteca (debitore non datore di ipoteca era Squarzoni Alberto, n.Genova il 29/08/1958), per l'intero della piena proprietà del solo immobile n.ro 3 – mappale 1356**, in forza di atto a rogito Notaio Pilo Pais di Genova in data 20/11/1998, rep.223814; ipoteca iscritta a Chiavari in data 25/11/1998, al n.7375 di Registro Generale e al n.1055 di Registro Particolare. Iscrizione per Lit.500.000.000 (€.258.228,45) a garanzia di un capitale di Lit.200.000.000 (€.103.291,38).

3.2.2. *Trascrizioni:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario – Atto esecutivo o [REDACTED] per la piena proprietà degli **immobili dal n.ro 1 al n.ro 8**, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Chiavari, in data 09/05/2002 al n. 194 di Repertorio, trascritto a Chiavari in data 04/06/2002 ai nn. 5856 di Reg. Generale e 4714 di Reg. Particolare.

Il pignoramento è per l'ammontare di €.160.000,00 oltre interessi e spese e ha dato origine alla procedura esecutiva 42/02

Pignoramento derivante da Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare a favore di **Argo Finance One Srl, con sede in Milano, contro l'esecutata** [REDACTED] per la piena proprietà degli **immobili dal n.ro 1 al n.ro 7**, derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Chiavari, in data 22/03/2004 al n. 80 di Repertorio, trascritto a Chiavari in data 29/04/2004 ai nn. 4305 di Reg. Generale e 3200 di Reg. Particolare.

Il pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva 39/04


La scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria in data 27/07/2020 e non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili.

3.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

3.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Come già ampiamente esposto, gli immobili periziandi sono oggetto di una Convenzione; i progetti da essa previsti sono stati redatti dal professionista incaricato facendo riferimento agli elaborati delle pratiche di condono edilizio. Rispetto a tali



elaborati lo stato attuale degli immobili è sostanzialmente conforme, fatte salve alcune imprecisioni grafiche trascurabili.

Aspetto, però, da evidenziare, è che sia negli elaborati di condono che negli elaborati di progetto convenzionato nel **fabbricato 5- mappale 2186** sono indicati un locale w.c. e una cucina che in realtà non esistono, né appaiono essere mai esistiti; tale mancanza, unitamente ad altre caratteristiche dell'immobile quali la mancanza di intercapedini isolanti verso i terrapieni e la presenza di un albero che nasce all'interno del sedime e ha folta chioma sopra la copertura, col tronco che trapassa il tetto, fanno sì che l'immobile non possa essere considerato residenziale, ma soltanto un locale accessorio (magazzino). Il condono edilizio può essere considerato valido per quanto riguarda la volumetria, ma sebbene tale norma straordinaria prevedesse anche la sanatoria “al rustico” dichiarando la destinazione finale che l'immobile avrebbe avuto, in questo caso la costruzione non è “al rustico”, ma è completamente rifinita, per cui la destinazione d'uso è ben rilevabile e non può essere quella residenziale.

Altresì da evidenziare è il fatto che nella convenzione è prevista la demolizione di due degli otto edifici pignorati (**immobile n.ro 1 – mappale 1348 e immobile n.ro 8, mappale 1351**) e tale intervento è stato attuato tramite CILA in assenza di Autorizzazione Paesaggistica in riferimento al punto 30 dell'allegato A del D.P.R. 31/2017; all'oggi i volumi sono stati effettivamente demoliti, ma nelle aree risultano ancora stoccati i detriti derivanti dalla demolizione, alcune parti degli elementi di base e, nel mappale 1348, il muro di contenimento a monte che permise la realizzazione dello spianamento su cui edificare. Se dal punto di vista urbanistico l'intervento costituisce demolizione idonea a soddisfare le richieste contenute nella convenzione, dal punto di vista procedurale, il sopra citato punto 30 dell'allegato A del D.P.R. 31/2017 esonera dall'Autorizzazione Paesaggistica le “demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusivi” e nel caso in esame la “rimessione in pristino” non è avvenuta. Ferme restando in capo all'attuale proprietario le eventuali responsabilità legate a tale mancanza, l'assegnatario degli immobili dovrà farsi carico degli interventi di completamento della rimessione in pristino dei luoghi, meglio descritti nel prosieguo della perizia.

3.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie del Catasto dei Fabbricati dei singoli immobili sono conformi allo stato reale dei luoghi.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni invece è da rimarcare che la posizione in mappa degli immobili n.ro 2 – mappale 1350, n.ro 3 – mappale 1356, n.ro 4 – mappale 1357 e n.ro 8 – mappale 1351 non è corretta: tale difformità appare causata da errori materiali commessi all'atto del loro inserimento in mappa e non da un loro effettivo riposizionamento nel corso del tempo. Sebbene la consistenza e la rappresentazione dettagliata degli immobili siano comprese nelle planimetrie del Catasto dei Fabbricati (le quali sono regolari anche per quanto riguarda l'indicazione della corte esterna), **appare rilevante determinare la posizione corretta in quanto una volta demoliti gli edifici il lotto di terreno liberato costituirà comunque una proprietà dell'assegnatario dell'immobile all'asta. Anche per quanto riguarda l'edificio già demolito n.ro 8 – mappale 1351, si rileva il non corretto posizionamento della particella catastale per cui per la corretta individuazione del lotto di terreno liberato si dovrà aggiornare il Catasto Terreni.**




4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Non vi è alcun condominio e non vi sono di conseguenza spese a carico degli immobili.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali e precedenti proprietari

Gli immobili pignorati sono stati costruiti dall'esecutat  su terreni di sua proprietà in data antecedente al ventennio precedente la data di pignoramento.

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

6.1 Pratiche edilizie.

Per la sanatoria degli immobili periziandi e di altri analoghi nell'area, tutti costruiti in assenza di titolo edilizio, furono presentate le istanze di condono ai sensi dell'art.31 della L.47/85 (primo condono edilizio) rubricate ai numeri C034, C035, C036, C062, C063, C064, C065, C066, C072, C073, C074, C075, successivamente reiterate ai sensi dell'art.39 della L.724/94 (secondo condono edilizio). Tutte le istanze sono state respinte dal Comune di Santa Margherita Ligure con provvedimento in data 18/11/1997.

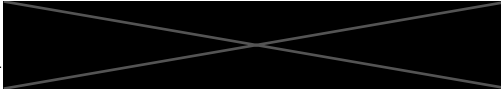
In data 25/06/2001 l'esecutata ha chiesto, anche ai sensi dell'art.39 della L.724/94 il riesame dell'istanza di sanatoria, ma anche tale richiesta è stata respinta dal Comune di Santa Margherita Ligure, con provvedimento del 23/10/2001.

Tutti i provvedimenti di diniego e l'ingiunzione di demolizione sono stati impugnati, dapprima dinanzi al TAR Liguria e in seguito innanzi al Consiglio di Stato in impugnazione delle sentenze del Giudice di primo grado, avverse alla ricorrente.

Erano quindi pendenti dinanzi al Consiglio di Stato i procedimenti n.ro RG 1456/2009 e 1457/2009, in impugnazione delle sentenze di primo grado n.ro 1870/2001 e 1871/2001 emesse dal TAR Liguria.

L'esecutata e il Comune di Santa Margherita Ligure hanno successivamente trovato un accordo, formalizzato nella già citata e descritta convenzione sottoscritta in data 22/05/2019, in base alla quale sono state presentate:

- la pratica di demolizione degli immobili n.ro 1 – mappale 1348 e n.ro 8 – mappale 1351, oltre ad altro immobile non pignorato (CILA del 27/06/2019, prot.24077, pratica edilizia 19-349);
- la pratica di accorpamento degli immobili n.ro 2 – mappale 1350, n.ro 3, mappale 1356, n.ro 4 – mappale 1357 (oltre ad un quarto fabbricato non oggetto di pignoramento) per la quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n.3590 in data 13/07/2020 (pratica edilizia n.19/600) e dovrà essere presentata domanda di Permesso di Costruire;
- la pratica di riqualificazione paesaggistica degli immobili n.ro 5 – mappale 2186 e n.ro 6 – mappale 1381 sub 1, comprendente anche un terzo immobile non pignorato e che ha conseguito l'Autorizzazione Paesaggistica n.3560 del 21/02/2020 (pratica edilizia n.19/599); per la sua attuazione è stata presentata SCIA in data 14/05/2020 (pratica edilizia n.20/302; tale SCIA indica lo stesso giorno come data di inizio lavori, ma in realtà l'intervento non è ancora iniziato, almeno per quanto riguarda i fabbricati pignorati).



6.2 Certificazione energetica.

La redazione degli attestati di prestazione energetica non è necessaria in quanto gli immobili n.ro 1 e n.ro 8 sono stati demoliti, i fabbricati n.ro 2, 3 e 4 verranno demoliti per l'accorpamento e i fabbricati 5, 6 e 7 non hanno destinazione d'uso residenziale.

6.3 Descrizione degli immobili

6.3.1. Caratteristiche della zona

Gli immobili si trovano nella frazione del Comune di Santa Margherita Ligure denominata S.Lorenzo della Costa; detta frazione è composta da case sparse sui due versanti del crinale che delimita verso Nord la vallata in cui sorge S.Margherita. Il centro di S.Lorenzo è identificabile con la chiesa parrocchiale e con l'attiguo gruppo di case che si attesta sulla via Aurelia, nel punto in cui questa corre proprio sul crinale.

Nell'agglomerato centrale frazionale vi è una discreta dotazione di servizi: l'ufficio postale, un negozio di alimentari, due bar, tre ristoranti, un'edicola.

S.Lorenzo è collegato al centro di S.Margherita attraverso una strada lunga circa 3 chilometri molto tortuosa e con una forte pendenza; percorrendo la via Aurelia in direzione Ovest attraverso il passo della Ruta si raggiungono Camogli e Recco in circa 10 minuti e nella direzione opposta si arriva a Rapallo in circa 5 minuti. A Recco e a Rapallo vi sono i caselli autostradali, mentre quella di S.Margherita Ligure è la stazione ferroviaria più vicina. S.Lorenzo e tutti i centri sopracitati sono collegati tramite un servizio di autobus con una buona frequenza di passaggio (il servizio è, però, solo diurno).

Gli immobili in questione si trovano nel punto in cui il crinale sale e piega verso Nord, assicurando in tal modo al versante a tramontana l'esposizione ad Est; il panorama della zona è molto gradevole, spaziando dalla piana di Rapallo, alla costa tra Zoagli e Sestri Levante, al mare aperto, che è visibile al di sopra della chiesa e dell'agglomerato centrale della frazione che si trovano ad una quota inferiore.

Detto agglomerato centrale si trova a circa 500 m dagli immobili periziandi, lungo la via Aurelia, in direzione Ovest. Il percorso, in salita nella direzione dal centro agli immobili, si può percorrere in auto oppure a piedi passando su un marciapiede a lato della carreggiata.

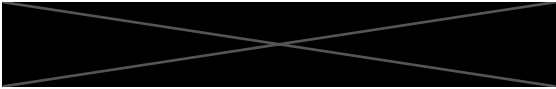
6.3.2. Caratteristiche degli immobili

Come detto, degli originari otto immobili pignorati dalle due procedure esecutive riunite, due sono stati demoliti (immobile 1 – mappale 1348 e immobile 8 – mappale 1351), tre dovranno essere demoliti per accorparne la volumetria in una nuova costruzione unifamiliare (immobile 2- mappale 1350, immobile 3- mappale 1356, immobile 4- mappale 1357) e due dovranno essere riqualificati paesaggisticamente (immobile 5- mappale 2186 e immobile 6- mappale 1380/1). Vi è poi l'immobile 7 – mappale 2187 per il quale è prevista la conservazione nel suo stato attuale.

Si riporta di seguito una breve descrizione di ciascun immobile.

Immobile n.ro 1 – mappale 1348.

Dell'originaria unità immobiliare costituita da un piccolo fabbricato monofamiliare con corte pertinenziale è rimasto soltanto il terreno, essendo stata demolita la costruzione.



L'appezzamento è costituito da una porzione del bosco che da questa quota sale fino alla sommità della collina. Come già detto, all'oggi rimangono parte dei detriti derivanti dalla demolizione e il muro di contenimento in cemento armato a suo tempo realizzato per ricavare il terreno pianeggiante per l'edificazione; sempre in riferimento alla precedente narrazione, si rimarca prima di tutto la necessità di smaltire i detriti e, successivamente quella di sanare paesaggisticamente questa situazione, oppure procedere alla demolizione del muro e alla ricostruzione dell'originaria scarpata per porre in atto la rimessa in pristino dei luoghi conseguente alla demolizione dell'edificio abusivo.

Immobile n.ro 2 – mappale 1350

L'immobile si presenta circa nello stesso stato rilevato nella perizia del 2004, fatto salvo il normale decadimento dovuto al tempo trascorso. Esso dovrà essere demolito per utilizzarne la volumetria ai fini di una nuova costruzione unifamiliare, per cui è poco interessante lo stato di conservazione attuale. Si evidenzia che questo immobile presenta le già trattate problematiche di localizzazione sulla mappa del Catasto Terreni, essendo in realtà la costruzione e la relativa pertinenza traslate di circa metà del sedime verso Nord-Est; considerando tale spostamento, la particella catastale è direttamente contigua alla strada carrabile via Giuntini.

Immobile n.ro 3 – mappale 1356

Anche per questo immobile vale quanto esposto per quello precedente: non vi sono sostanziali differenze rispetto al sopralluogo del 2004 e comunque il suo stato attuale è irrilevante dovendo essere demolito nell'ambito dell'operazione di accorpamento.

Si richiama anche la questione della localizzazione nella mappa del Catasto Terreni in quanto l'immobile e la sua corte sono in realtà sensibilmente più a Sud rispetto alla posizione riportata in detta mappa.

Il sedime della futura costruzione si interseca con il sedime di questo immobile per circa metà della superficie (la posizione è stata evidentemente scelta per la panoramicità e la vista di uno scorcio di mare).

Immobile n.ro 4 – mappale 1357


Si tratta del terzo immobile pignorato interessato dall'intervento di demolizione con accorpamento delle volumetrie in una nuova costruzione unifamiliare. L'individuazione dell'immobile sulla mappa del Catasto Terreni è anche in questo caso errata, essendo in essa riportato nel terrazzamento sottostante rispetto a quello ove realmente si trova.

Immobile n.ro 5 – mappale 1379

L'immobile è uno dei tre (dei quali due pignorati) per i quali è previsto l'intervento di riqualificazione paesaggistica.

Lo stato attuale della costruzione è pressochè identico a quello rilevato nel 2004.

Si tratta di una costruzione piuttosto curiosa, di forma planimetrica irregolare, prossima al trapezio isoscele con appendici rettangolari verso Nord. La copertura, a falda unica, è trapassata da un albero che inglobato nella costruzione tuttora vi vegeta.



L'ampia copertura a falda unica in coppi poggia sul muro della fascia soprastante e su una struttura in legno; sul perimetro una finestratura con serramenti in legno definisce il volume principale, al quale, come detto, si addossano due appendici rettangolari in muratura ospitanti locali di servizio. Sulla facciata verso valle contro la vetrata è presente un sistema frangisole costituito da una cortina di elementi di laterizio traforati. Le appendici rettangolari e alcune tramezze interne sono realizzate in muratura intonacata con aperture incorniciate da stipiti ed archi in mattoni a vista.

Il muro verso Ovest, su cui poggia il colmo dell'unica falda, è il preesistente muro di fascia ed internamente esso è ancora identificabile con le pietre che lo compongono non intonacate: non vi è pertanto alcuna intercapedine che divida il terrapieno dai locali interni, come non vi è alcuna intercapedine al di sotto dei pavimenti, realizzati in pietra posata ad opus incertum direttamente sul terrapieno; un alto gradino, probabilmente elemento di sistemazione del terreno preesistente, divide in due il pavimento interno del fabbricato.

E' arduo rilevare caratteristiche di abitabilità che possano far considerare questa costruzione una vera e propria unità immobiliare residenziale autonoma: il vano dichiarato come bagno negli elaborati ufficiali è in realtà un ripostiglio e l'attrezzatura della cucina si riduce ad un lavello; a ciò è da aggiungere l'albero che ha le sue radici al centro del vano principale e che ha la chioma al di sopra del tetto, trapassato dal tronco. Si tratta oggi di una mera dependance della casa principale della tenuta, che si trova a pochi metri da questo volume ed è ad esso collegata tramite una pensilina realizzata in tondino di ferro e che sostiene una copertura in materiale plastico (questa pensilina sorge comunque su un mappale di terreno non colpito dalla procedura).

L'intervento di riqualificazione previsto e già autorizzato interessa soltanto gli esterni ai fini del suo inserimento paesaggistico, e nulla prevede per migliorare la reale abitabilità dell'interno.

Le dimensioni del fabbricato sono le seguenti:

lato maggiore (a monte) del trapezio del vano principale: m 10,50 circa;

lato minore (a valle) del trapezio del vano principale: m 4,40 circa;

appendici: m 2,40 x m 2,10 circa e m 2,40 x m 3,50 circa;

altezza minima interna: m 1,83; altezza massima interna: m 2,86; il pavimento interno è diviso in due parti, l'una (verso monte) più alta di circa 35 cm rispetto all'altra.

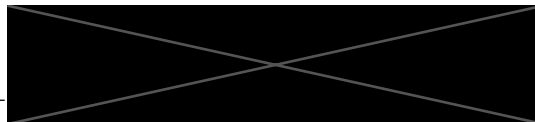
Come già accennato la costruzione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno, un piccolo ripostiglio compreso nella parte trapezoidale e un locale di servizio con lavello e un ripostiglio nelle appendici verso Nord.

Il riscaldamento è assicurato da stufe a legna. L'impianto elettrico è esterno, realizzato con materiali e tecniche non più considerabili a norma di legge.

Immobile n.ro 6 – mappale 1380 sub 1

Si tratta del secondo immobile oggetto di intervento di riqualificazione paesaggistica. Anche in questo caso lo stato di conservazione è sostanzialmente lo stesso rilevato nel 2004, anche in ragione del fatto che esso è stato ininterrottamente abitato e quindi mantenuto.

L'unità immobiliare è costituita dal solo fabbricato e, fatta salva una piccola porzione di copertura piana agibile non è dotato di parti scoperte pertinentziali.



Si tratta di una costruzione evidentemente ricavata dal recupero di volumi di servizio:

- le pareti perimetrali sono in muratura intonacata e hanno spessore di circa 10 cm;
- la copertura è in parte piana (soletta in c.a. dello spessore di circa 15 cm con inserti di vetro pedonabile) e in parte a falda unica, in lamiera superiormente incatramata;
- il muro a monte è il muro di fascia preesistente, intonacato e, in parte, rivestito con perlinato di legno;
- una parte dell'immobile (un vano definito sugli elaborati ufficiali ripostiglio, ma in realtà utilizzato come camera da letto essendo l'unico spazio avente le dimensioni sufficienti) è completamente interrata e non ha alcuna finestra verso l'esterno (nemmeno sul soffitto).

Internamente l'immobile è composto da un deposito accessibile dall'esterno, da un angolo cottura, da un minuscolo bagno, dal suddetto locale interrato, dal corridoio di accesso al locale interrato, da un soggiorno-ingresso comunicante con un altro piccolo vano posto ad una quota più alta, e da un piccolo stanzino nel quale vi è un caminetto.

Planimetricamente la costruzione si presenta come un rettangolo di circa m 11 x 4,5 a cui si va ad aggiungere l'appendice costituita dal locale interrato di circa m 2,75 x 2,80 netti e dal corridoio di unione, di circa m 2,5 x 1,50. Le altezze interne sono ben al di sotto di quelle standard: la parte con altezza maggiore è quella in cui vi sono cucina ed ingresso, avendo un'altezza di m 2,55 circa; le restanti parti hanno altezze variabili tra i m 2,40 e il m 1,40 circa nella parte più bassa della copertura a falde; la stanza interrata ha un'altezza interna di m 2,15, la porta di ingresso è alta soltanto 175 cm. Sono da rimarcare numerose differenze di quota tra i diversi ambienti.

E' difficile definire una tale costruzione come "abitazione" non solo a causa delle dimensioni sopra riportate e della presenza di un locale interrato, ma anche dell'esiguo spessore dei muri perimetrali (10 cm) nonché per l'assenza di intercapedini che isolino i vani dai terrapieni a monte e sotto i pavimenti. Si richiama quindi quanto esposto per l'immobile precedente: il condono, ad avviso della scrivente, deve essere considerato per la sola volumetria, ma non per la destinazione d'uso residenziale, non essendo rispettati i minimi parametri igienici inderogabili di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975

L'impianto elettrico è in parte esterno e in parte sottotraccia, realizzato con materiali e tecniche non più considerabili a norma di legge.

Immobile n.ro 7 – mappale 2187

L'immobile originario, oggetto della domanda di condono edilizio, oggi non esiste più in quanto è stato quasi completamente distrutto da un incendio il 24 ottobre del 2003; ne è rimasto in piedi soltanto un piccolo vano e qualche brandello di muro.

Si trattava di una costruzione di forma allungata costituita da più volumi posti in sequenza: un vano poligonale (15 lati) con copertura a piramide (una sorta di chiosco) – unica parte sopravvissuta all'incendio-, un rettangolo allungato ospitante disimpegno, bagno e cucina, un vano rettangolare di circa m 10 x 6 ed infine un piccolo vano di circa m 1,50 x 3,50 con destinazione d'uso ripostiglio.

All'oggi oltre al "chiosco" sono ancora visibili le macerie e alcune porzioni di muro; il fabbricato era realizzato in muratura, con rivestimenti in legno, mattoni, piastrelle; la parte del "chiosco" è invece principalmente realizzata in ferro, con la zoccolatura alta



circa un metro in muratura con finitura strollata, la parte superiore quasi completamente vetrata e la copertura costituita da una semplice lamiera.

La convenzione cita questo immobile tra quelli di proprietà dell'esecutata, oggetto di condono, e interessati dall'atto stesso, ma non esplicita gli interventi che lo dovrebbero interessare in base all'accordo stipulato. In base alla lettura della convenzione si desume che il piccolo chiosco superstite sia da conservare senza interventi di riqualificazione, mentre la restante volumetria sia da considerarsi persa nell'incendio (del resto la stessa esecutata ha da tempo provveduto all'aggiornamento catastale, accatastando la porzione rimasta come magazzino di categoria C2).

All'oggi, pertanto, si deve fare riferimento ad un immobile con destinazione d'uso accessoria (magazzino) con superficie pari a 9 mq circa, con conformazione a chiosco, avente un'ampia corte pertinenziale in gran parte pavimentata ad opus incertum in pietra luserna.

Immobile n.ro 8 – mappale 1351

Quest'ultimo immobile è il secondo tra quelli pignorati oggetto di demolizione senza recupero del volume.

L'intervento di demolizione è già avvenuto, ma, come per il precedente immobile n.ro 1 – mappale 1348, si rileva ancora la presenza di parte dei detriti e la non completa rimessa in pristino dei luoghi ai fini della regolarità paesaggistica. In questo caso, però, l'operazione è di più facile attuazione, in quanto l'edificio era costruito sul piano di un terrazzamento e non ha implicato movimenti di terra, per cui sarà necessario soltanto l'allontanamento dei detriti derivanti dalla demolizione e la pulizia del terreno.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Fonti di informazione

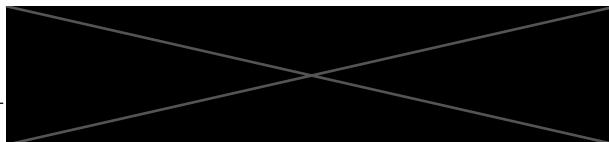
Catasto del Comune di Santa Margherita Ligure, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Agenzie immobiliari di Santa Margherita Ligure e Rapallo, Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Banca dati FIAIP.

7.2. Valutazione

Nella precedente perizia del 2004 non vi era certezza della “sopravvivenza” degli immobili, visti i condoni pendenti e già diniegati dal Comune di Santa Margherita Ligure; all'oggi si può considerare che quanto previsto dalla Convenzione sia stato sostanzialmente attuato, per cui la consistenza dei beni che dovrebbero andare in asta è certa; tuttavia per una parte di essi, non si tratta più di immobili con una propria autonomia funzionale, bensì di diritti edificatori da concretizzare di concerto con l'esecutata che rimane proprietaria di altri immobili anch'essi coinvolti nella convenzione.

Vi sono, inoltre, due immobili da riqualificare paesaggisticamente, i quali sono sempre stati dichiarati residenziali, ma che, come visto, non hanno requisiti e caratteristiche tali che sia possibile confermare tale destinazione e che pertanto vengono considerati soltanto come locali accessori (magazzini); essi sono inoltre mancanti di spazi esterni pertinenziali anche minimi e sono completamente circondati da terreno che rimarrà di proprietà dell'esecutata.

Fa parte del compendio pignorato anche il piccolissimo fabbricato accessorio (9 mq)



con ampia corte pertinenziale già descritto.

Si individuano tre lotti che vengono valutati separatamente:

- Lotto 1: Piena proprietà degli immobili n.ro 1 – mappale 1348 (terreno di qualità Bosco Ceduo), n.ro 3 – mappale 1356 (fabbricato e corte), n.ro 4 – mappale 1357 (fabbricato e corte) e n.ro 2 – mappale 1350 (fabbricato e corte). Questo lotto è legato all'operazione di accorpamento di volumi per realizzazione di nuova costruzione unifamiliare.
- Lotto 2: Piena proprietà degli immobili n.ro 5 – mappale 2186 (fabbricato non residenziale) e n.ro 7 – mappale 2187 (piccolo magazzino con ampia corte).
- Lotto 3: Piena proprietà degli immobili n.ro 6 – mappale 1380 sub 1 (fabbricato non residenziale) e n.ro 8 – mappale 1351 (terreno di qualità uliveto).

La suddivisione nei tre lotti sopra descritti è configurata in base alla loro diversa natura e tipologia: l'operatore interessato all'intervento di nuova costruzione non avrà attenzione per i due fabbricati non residenziali all'interno del “nucleo storico” della tenuta; per essi ci può essere interesse da parte di abitanti della zona che vogliono avere uno spazio da utilizzare come magazzino o laboratorio ad un costo limitato.

Valutazione del lotto 1.

La valutazione è operata secondo il metodo a valore di trasformazione: il valore ricercato all'attualità sarà costituito dalla differenza tra il valore finale della villetta unifamiliare (con giardino e parcheggio) e i costi per realizzarla. Il metodo previsto dalla disciplina estimativa si applica in modo semplificato, non essendo le dimensioni dell'operazione tale da giustificare l'intervento di un imprenditore immobiliare; si ipotizza che esso sia appetibile per privati, per il godimento personale dell'alloggio realizzato.

La consistenza della villetta a progetto è pari a complessivi 212 mq lordi commerciali coperti, suddivisi su due piani; sono previste 4 camere da letto (ciascuna con proprio bagno privato) al piano superiore e ingresso-salotto, soggiorno e angolo cottura al piano terra. Le dotazioni accessorie previste sono costituite da un parcheggio della capienza di due auto in uno spazio recintato accessibile da via Giuntini e un'area sistemata a giardino, direttamente attigua alla costruzione.

La villetta avrà buona commerciabilità, data la posizione apprezzabile, nel verde, con sufficiente spazio attorno e idonee distanze da altre costruzioni, con vista aperta sulla conca del Tigullio Occidentale e in parte verso il mare, in direzione della costa del Tigullio Orientale. Le tecniche di costruzione saranno le più moderne, in osservanza delle attuali norme sul risparmio energetico, sull'uso di fonti rinnovabili e in materia antisismica. Nel giardino attorno vi è, inoltre, spazio sufficiente per l'eventuale successiva realizzazione di una piscina. Dalle rilevazioni di mercato, viste compravendite recenti di immobili simili e dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si determina un valore unitario di riferimento di €/mq 5.800,00, che moltiplicato per la superficie commerciale lorda della villetta fa ottenere un valore di €1.229.600,00, da arrotondare alla soglia

psicologica del milione e duecentomila euro. Il calcolo sopra esposto è applicato alla sola superficie lorda del fabbricato, in quanto le dotazioni accessorie (parcheggio e giardino) vengono considerate come elementi che contribuiscono alla formazione del prezzo unitario di riferimento.

I costi prevedibili per l'attuazione dell'intervento sono i seguenti:

- costo di costruzione: €/mq 3.000,00 (comprendenti anche costi di demolizione e di rimessa in pristino delle aree da loro occupate)
- oneri urbanistici e amministrativi: €/mq 140,00
- spese tecniche per professionisti (Progetto e DL architettonica, strutturale e impiantistica: 12% dei costi di costruzione)
- oneri finanziari per l'investimento monetario e margine di sicurezza dei promotori (non trattandosi di operazione commerciale si considera una percentuale minore rispetto al guadagno dell'imprenditore, legata ad un margine di sicurezza che permetta di contenere eventuali fluttuazioni di mercato o imprevisti): 5% del totale dei costi;
- spese di vendita dell'immobile realizzato: 3% del valore totale

Svolgendo i calcoli si redige la seguente tabella:

- costo di costruzione: €/mq 3.000,00 x mq 212 =	€.	636.000,00
- oneri urbanistici: €/mq 140,00 x mq 212 =	€.	29.680,00
- spese tecniche: € 636.000,00 x 12% =	€.	76.320,00
- oneri finanziari (sulle spese precedenti): € 742.000,00 x 5% =	€.	37.100,00
- spese di vendita: € 1.200.000,00 x 3% =	€.	36.000,00

Totale costi:	€.	815.100,00

Il valore attuale del diritto ad edificare l'immobile secondo il progetto presentato in base alla convenzione è quindi:

€ 1.200.000,00 - € 815.100 = € 384.900,00 arrotondato a € 380.000,00.

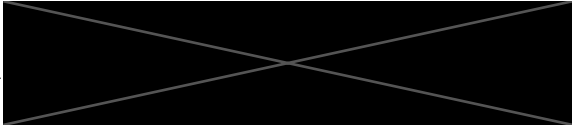
Di questo valore si deve individuare la porzione corrispondente alla quota di volume edificabile che proviene dai tre fabbricati pignorati e interessati dall'operazione di accorpamento (i dati sono desunti dagli elaborati progettuali ufficiali presentati al competente ufficio comunale):

- volume totale edificabile:	mc	589,32
- volume dei tre fabbricati pignorati:	mc	452,45
- percentuale del volume dei tre fabbricati pignorati rispetto al totale del volume:		76,8%

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni del lotto 1, il risultato dell'operazione aritmetica di applicazione di tale percentuale, deve essere abbattuta del 30% in ragione del fatto che l'operazione non potrà essere attuata in autonomia, ma dovrà essere portata a termine in accordo con la proprietaria degli altri immobili e terreni interessati.

Il valore dei beni pignorati e ricompresi nel lotto 1 è quindi pari a:

€ 380.000,00 x 76,8% - 30% = € 204.288,00



A tale valore andranno detratti i costi di smaltimento dei detriti ancora presenti alla data dell'ultimo sopralluogo della scrivente (4 agosto 2020) e quelli della rimessa in pristino del terreno mappale 1348 (immobile n.ro 1), stimabili in €12.000,00. Tali costi riguardano la demolizione del muro di contenimento in cemento armato e il rifacimento della scarpata naturale con terreno vegetale. In alternativa ai lavori di rimessa in pristino si può ipotizzare la presentazione di una domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica per sanare la situazione attuale, dietro la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di sanzioni, fatto salvo l'indispensabile rivestimento in pietra faccia vista del muro in cemento armato e lo smaltimento dei detriti: si può comunque affermare che i costi legati a tale alternativa abbiano lo stesso ammontare.

Il più probabile valore di mercato dei beni pignorati e ricompresi nel lotto 1 è quindi pari:
 $€204.288,00 - €12.000,00 = €192.288,00$.

Il più probabile valore di mercato del lotto 1, costituito dalla piena proprietà degli immobili n.ro 1 – mappale 1348 (terreno di qualità Bosco Ceduo), n.ro 3 – mappale 1356 (fabbricato e corte), n.ro 4 – mappale 1357 (fabbricato e corte), n.ro 2 – mappale 1350 (fabbricato e corte) è di €192.288,00 (centonovantaduemiladuecentottantotto/00).


Valutazione del lotto 2.

Il fabbricato principale del lotto è il n.ro 5 – mappale 2186 a cui si aggiunge il fabbricato n.ro 7 – mappale 2187 che gli è molto vicino (si trova nel terrazzamento superiore) e può costituire per esso una preziosa pertinenza esterna. Il collegamento tra i due e quello con la strada di accesso avviene tramite percorsi esistenti che si sviluppano attraverso il mappale 2736 che resterà di proprietà dell'esecutata, sui quali si costituisce servitù di passo per destinazione del padre di famiglia.

Il fabbricato n.ro 5 misura mq 64 lordi coperti i quali non sono sufficienti secondo il vigente PRG del Comune di Santa Margherita Ligure, per poter attuare il cambio di destinazione d'uso in abitativo in quanto il minimo previsto è di 70 mq. Per tale ragione non si può che confermare la destinazione d'uso accessoria che ad avviso della scrivente è l'unica rispondente alle norme e ai regolamenti igienico-edilizio attuali. Si sottolinea, poi, che la Convenzione esclude la possibilità di applicazione di norme straordinarie (“Piano Casa”) per cui non si possono ipotizzare all'oggi procedure urbanistico-edilizie che possano giungere ugualmente al cambio di destinazione d'uso suddetto.

Tali problematiche erano già state evidenziate nella precedente perizia del 2004; rispetto ad allora si registra oggi una maggiore attenzione agli aspetti legati all'agibilità da parte degli enti preposti al rilascio dei titoli edilizi, per cui nella presente perizia le norme vigenti sono state interpretate in modo restrittivo.

Il valore unitario delle parti coperte dei due immobili, è ipotizzabile pari a €/mq 1.200,00 vista la loro destinazione d'uso accessoria e la precarietà della loro struttura. A tale valore unitario vanno detratti i costi per la riqualificazione paesaggistica



dell'immobile n.ro 5 – mappale 2186, prevista dalla convenzione, costi che vengono applicati anche alla parte coperta dell'immobile n.ro 7 – mappale 2187, il quale pure necessita di interventi di manutenzione straordinaria; in questi costi complessivi viene considerata anche la riqualificazione dello spazio aperto di quest'ultimo immobile. Il valore unitario di riferimento è dato dalla seguente operazione aritmetica:

€/mq 1.200,00 - €/mq 500,00 = €/mq 700,00.

Moltiplicando il valore sopra individuato per la superficie coperta dei due immobili si ottiene il valore cercato:

€/mq 700,00 x mq (64,00 + 9,00) = € 51.100,00

Il più probabile valore di mercato del lotto 2, costituito dalla piena proprietà degli immobili n.ro 5 – mappale 2186 (fabbricato non residenziale) e n.ro 7 – mappale 2187 (piccolo magazzino con ampia corte) è di €51.100,00 (cinquantunomilacentocinque/00).

Valutazione del lotto 3.

L'immobile n.ro 6 – mappale 1380/1 è utilizzato come abitazione e con tale destinazione d'uso è locato anche se, come già esposto, ad avviso della scrivente, non vi sono i minimi requisiti igienici. Può essere utilizzato come magazzino-laboratorio per piccole attività artigianali od hobbistiche, sebbene non abbia altri spazi esterni se non la piccola porzione di copertura piana pedonabile sovrastante. Anche in questo caso l'accesso all'immobile dalla strada avviene tramite il mappale 2738 di proprietà dell'esecutata e su tale passaggio, e su quello che dall'interno dell'immobile porta alla copertura agibile, si formerà servitù di passo per destinazione del padre di famiglia.


A completare il lotto è l'immobile n.ro 8 – mappale 1351, costituito dal terreno liberato dal preesistente fabbricato, demolito secondo quanto previsto dalla Convenzione; tale dotazione può essere utile pertinenza per attività agricole hobbistiche.

Anche per questo fabbricato è stata operata la verifica di ammissibilità del cambio di destinazione d'uso in residenziale ma, dal momento che anch'esso non raggiunge la superficie minima indispensabile di 70 mq prevista dal vigente PRG, valgono le considerazioni espresse nella valutazione del precedente lotto.

Il valore unitario di riferimento che si assume è minore a quello degli immobili n.ro 5 – mappale 2186 e n.ro 7 – mappale 2187: l'immobile inserito nel lotto 2 (n.ro 5 – mappale 2186) infatti si sviluppa fuori terra e, sebbene realizzato con materiali precari e compositi, ha maggiori possibilità di interventi che lo rendano più funzionale e dignitoso, mentre l'immobile n.ro 6 – mappale 1380 sub 1, inserito in questo lotto 3 presenta spazi piccoli e parcellizzati, differenze di quota che rendono ancor meno funzionali i minuscoli vani ed inoltre esso si sviluppa in gran parte interrato o chiuso da altra porzione del fabbricato che è di proprietà di terzi.

Anche in questo caso al valore di riferimento si devono detrarre i costi per la riqualificazione paesaggistica prevista dalla convenzione, quantificabili complessivamente in €10.000,00.

Il terreno agricolo (immobile n.ro 8 – mappale 1351) compreso in questo lotto non è valutato autonomamente, ma è considerato quale elemento contribuente alla determinazione del valore unitario di riferimento, in quanto conferisce al lotto la



disponibilità di un piccolo terreno, indispensabile vista l'ubicazione in campagna dell'immobile. In riferimento a quanto descritto precedentemente a riguardo della mancata rimessa in pristino di questo terreno, si considera un costo ancora necessario pari a €5.000,00.

Il valore di mercato cercato è quindi pari a:
€/mq 900 x mq 60 - €15.000,00 = €39.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto 3, costituito dalla piena proprietà degli immobili n.ro 6 – mappale 1380 sub 1 (fabbricato non residenziale) e n.ro 8 – mappale 1351 (terreno di qualità uliveto), è di €39.000,00 (trentanovemila/00).

Rapallo, 13 agosto 2020

il perito
Arch. Cristiana Mortola

Allegati:

1. Visure storiche e planimetrie catastali di ogni immobile.
2. Convenzione.
3. Individuazione su estratto di mappa del Catasto Terreni degli immobili pignorati e di quelli oggetto di Convenzione non pignorati.
4. Autorizzazione paesaggistica del progetto di riqualificazione che interessa i fabbricati n.ro 5 e 6 (P.E. 19/599).
5. Estratti dalla SCIA relativa al progetto di riqualificazione che interessa i fabbricati n.ro 5 e 6 (P.E. 20/302).
6. Estratti dal progetto di accorpamento delle volumetrie dei fabbricati n.ro 2, 3 e 4 in una nuova costruzione unifamiliare (P.E. 19/600).
7. Valori O.M.I.
8. Documentazione fotografica.