

**TRIBUNALE CIVILE DI CHIAVARI**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marino Ferrari

Oggetto: procedura esecutiva (R.Es. 39/04)

promossa da:

- Avv. Antonio Griffi

Chiavari

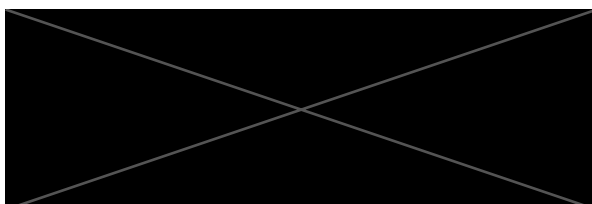
a favore di:

- Argo Finance One Srl

Milano

c.f. 13254030151

contro:



Io sottoscritta Arch.Cristiana Mortola, iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.ro 1096, ho ricevuto dal Dr.Marino Ferrari, Giudice, presso il Tribunale di Chiavari, della procedura esecutiva in oggetto, affidamento della C.T.U. di detta procedura con l'incarico di rispondere all'articolato quesito che si allega.

### **Identificazione degli immobili.**

La presente perizia riguarda n.ro 7 piccoli fabbricati, siti in frazione S.Lorenzo della Costa, in Comune di Santa Margherita Ligure.

### **Dati catastali.**

I suddetti fabbricati sono così catastalmente censiti:

- 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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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 nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare che ha dato inizio alla presente procedura 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;**
- 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;

Risultano tutte correttamente intestate all'esecutata.

*Per agevolare la lettura e la comprensione, nel prosieguo della relazione peritale gli immobili saranno brevemente identificati con il n.ro di particella del Catasto Urbano.*

### **Confini.**

L'unità immobiliare mappale **1348** è costituita dal fabbricato e dalla corte esterna. L'insieme confina con appezzamenti di terreno tutti censiti al foglio 1 del Catasto Terreni con i seguenti numeri: a Nord con il mappale 1139, a Est con strada carrozzabile privata non accatastata il cui sedime occupa in parte i mappali 831 e 1630, a Sud con il mappale 1670, a Ovest con i mappali 548.

L'unità immobiliare mappale **1350** è costituita dal fabbricato e dalla corte esterna. L'insieme confina con appezzamenti di terreno tutti censiti al foglio 1 del Catasto Terreni con i seguenti numeri: a Nord con strada carrozzabile privata non accatastata il cui sedime occupa in parte i mappali 555, 557, 567, a Est e a Sud con il mappale 1883, a Ovest con il mappale 1668.

L'unità immobiliare mappale **1356** è costituita dal fabbricato

e dalla corte esterna. L'insieme confina con appezzamenti di terreno tutti censiti al foglio 1 del Catasto Terreni con i seguenti numeri: a Nord con il mappale 1670, a Est con strada carrozzabile privata non accatastata il cui sedime occupa in parte il mappale 1630, a Sud con il mappale 1685, a Ovest con i mappali 553.

L'unità immobiliare mappale **1357** è costituita dal fabbricato e dalla corte esterna. L'insieme è completamente circondato dal mappale 1668 del foglio 1 del Catasto Terreni.

L'unità immobiliare mappale **1379** è costituita dal solo fabbricato e oltre al suo sedime non vi è alcuna corte esterna. Il fabbricato è completamente circondato dal mappale 1630 del foglio 1 del Catasto Terreni.

L'unità immobiliare mappale **1380** sub 1 è costituita dal solo appartamento e oltre al suo sedime non vi è alcuna corte esterna. Il fabbricato (che comprende anche l'appartamento sub 2 non oggetto della presente perizia e con il quale l'appartamento sub 1 ovviamente confina) è completamente circondato dal mappale 1630 del foglio 1 del Catasto Terreni.

L'unità immobiliare mappale **1382** è costituita dal solo fabbricato e oltre al suo sedime non vi è alcuna corte esterna. Il fabbricato è completamente circondato dal mappale 1630 del foglio 1 del Catasto Terreni.

### **Superficie.**

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1348** è di mq 44 circa ed è costituita dalla sola superficie lorda del fabbricato; l'esistenza di un terreno di pertinenza (avente superficie pari a circa mq 306) è considerata caratteristica positiva tra quelle che contribuiscono a formare il valore unitario di riferimento.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1350** è di mq 46 circa ed è costituita dalla sola superficie lorda del fabbricato; l'esistenza di un terreno di pertinenza (avente superficie pari a circa mq 164) è considerata caratteristica positiva tra quelle che contribuiscono a formare il valore unitario di riferimento.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1356** è di mq 52 circa ed è costituita dalla sola superficie lorda del fabbricato; l'esistenza di un terreno di pertinenza (avente superficie pari a circa mq 68) è considerata caratteristica positiva tra quelle che contribuiscono a formare il valore unitario di riferimento.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1357** è di mq 47 circa ed è costituita dalla sola superficie lorda del fabbricato; l'esistenza di un terreno di pertinenza (avente superficie pari a circa mq 73) è considerata caratteristica positiva tra quelle che contribuiscono a formare il valore unitario di

riferimento.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1379** è di mq 64 circa ed è costituita dalla sola superficie lorda del fabbricato non essendovi legata alcuna pertinenza.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1380** è di mq 45 circa ed è costituita dalla superficie lorda della parte definita residenziale (35 mq circa) e dal 50% della superficie lorda della parte non residenziale (20 mq circa – ripostiglio interrato e deposito esterno).

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare mappale **1382** era di mq 105 circa ed era costituita dalla sola superficie lorda del fabbricato non essendovi legata alcuna pertinenza.

## **Descrizione degli immobili.**

### **Caratteristiche estrinseche.**

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, ed è visibile al di sopra della chiesa e dell'agglomerato centrale 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.

### **Caratteristiche intrinseche.**

I fabbricati sono all'interno di una tenuta rurale, di proprietà dell'esecutata, che si organizza attorno ad un'antica costruzione in pietra ed è attraversata da una strada privata che ne serve le diverse parti e prosegue verso altre proprietà site più in alto.

Si tratta di fabbricati di dimensioni modeste, realizzati con materiali leggeri (legno, pannelli di lamiera coibentata e non) ricavati dalla trasformazione o dalla radicale ricostruzione di precedenti volumi di servizio all'attività agricola.

**Si rimarca che degli immobili pignorati tre sono costituiti dal solo fabbricato senza alcuna corte esterna, mentre i restanti quattro hanno una parte scoperta di pertinenza, sebbene essa sia piuttosto esigua.**

Qui di seguito si descrivono le caratteristiche intrinseche di ognuno degli immobili.

#### *Immobile mappale 1348.*

L'unità immobiliare è costituita dal fabbricato e da una corte esterna di pertinenza.

Attualmente il fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione interna consistenti nel rifacimento del pavimento, di alcune parti dei rivestimenti interni, e del bagno e della cucina.

All'oggi sono stati rimossi i pavimenti e i rivestimenti precedenti e non sono stati ancora posati quelli nuovi.

Il volume, di forma planimetrica regolare e con copertura a falda unica, è realizzato in parte in muratura in mattoni forati o semipieni, in parte con blocchi di calcestruzzo porizzato e in parte con pannelli sandwich composti da due strati esterni di lamiera a chiudere la coibentazione in materiale sintetico; la sottile struttura così realizzata è rivestita verso l'esterno in diverse maniere:

- le facciate verso valle e verso monte sono ricoperte con elementi di legno al fine di riprodurre l'estetica delle casette in legno;
- le facciate laterali sono rivestite con lastre di ardesia montate su un telaio ligneo;

Verso l'interno i pannelli sono invece rivestiti con perline di legno resinoso e nei locali igienici e nei cucinini con piastrelle di ceramica; di perline è rivestito anche l'intradosso della copertura, realizzata con gli stessi materiali; i serramenti sono in legno e non vi è sistema di oscuramento fisso (persiane o tapparelle).

Il volume è costruito su un alto basamento in muratura necessario a regolarizzare il terreno scosceso.

Le dimensioni del fabbricato sono esigue; in pianta esso si presenta come un trapezio pressochè isoscele avente la base maggiore (m 12 circa) verso monte e la base minore (m 11 circa)

verso valle; la distanza tra le due facciate monte-valle è di circa m 3,80. La superficie lorda è pertanto di circa mq 43,70. L'altezza interna è di circa m 3,30 nella parte più alta, verso monte, e di circa m 2,70 nella parte più bassa verso mare.

Internamente il fabbricato presenta un ampio vano centrale con funzione di soggiorno-ingresso, due camere piuttosto piccole agli estremi, un minuscolo angolo cottura, una cabina doccia e un piccolo bagno.

Il sistema di sfruttamento degli spazi interni è più vicino a quello di un autocaravan o di uno yacht che a quello di una costruzione edilizia: i locali di servizio e la parte più alta di una camera sono soppalcati in modo da ricavare cuccette supplementari (sotto i soppalchi l'altezza è, però, veramente esigua –tra 1,80 m e 2,00- e sopra di essi una persona normale può stare soltanto inginocchiata); il bagno è minuscolo e la doccia è ricavata in una nicchia a parte in modo da sfruttare il disimpegno soggiorno-camera anche come disimpegno tra essa e il resto del bagno.

Esternamente non vi sono all'oggi spazi di soggiorno utilizzabili: un breve sentierino sterrato sale dalla strada carrozzabile e arriva allo spiazzo attorno all'edificio, spiazzo che denuncia qualche piccolo problema di stabilità e che è occupato in gran parte dai rovi e dalle piante che si propagano dall'adiacente

bosco. La scaletta che sale dalla quota dello spiazzo alla quota della porta di ingresso è in legno e si presenta piuttosto deteriorata.

Non vi è impianto di riscaldamento a radiatori. L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia.

Immobile mappale 1350.

L'unità immobiliare è costituita dal fabbricato e da una corte esterna di pertinenza.

Il fabbricato ha forma planimetrica allungata composta da due poligoni prossimi al rettangolo, leggermente piegati l'uno rispetto all'altro. Esso è realizzato in parte in muratura in mattoni forati o semipieni, in parte con blocchi di calcestruzzo porizzato e in parte con pannelli sandwich composti da due strati esterni di lamiera a chiudere la coibentazione in materiale sintetico; la sottile struttura così realizzata è rivestita verso l'esterno in diverse maniere:

- le facciate laterali e quello verso monte sono ricoperte con elementi di legno che si presentano come piccoli tronchi tondi, al fine di riprodurre l'estetica delle casette in legno;
- la facciata verso mare è principalmente rivestita con abbadini di ardesia fissati con viti al retrostante pannello coibentato e presenta inserti in legno a tronchi come le facciate laterali in

corrispondenza della porta di ingresso e delle finestre.

Verso l'interno i pannelli sono invece rivestiti in parte con perline di legno resinoso ed in parte sono intonacati con intonaco strollato a grana grossa e tinteggiato di bianco. Nei locali igienici e nei cucinini vi è un rivestimento di piastrelle di ceramica. Di perline è rivestito anche l'intradosso della copertura a due falde aventi una pendenza minima.

I serramenti sono in legno, come pure in legno sono gli antoni ciechi esterni che fungono da sistema di oscuramento.

Il volume è costruito su un basamento in muratura più largo del sedime del fabbricato in modo da includervi anche un piccolo spazio di soggiorno esterno pavimentato con piastrelloni di ghiaino lavato.

Le dimensioni del fabbricato sono piuttosto ridotte: la lunghezza è di circa 12 metri, la larghezza massima è di m 3,90 mentre quella della parte più stretta è di m 3,60. La superficie lorda è di circa mq 46. L'altezza interna è di circa m 2,80 nella parte più bassa alle gronde, mentre l'altezza massima interna sotto il colmo è di circa m 3,25 (queste altezze sono riferite alla parte Sud del fabbricato: la parte verso Nord ha il pavimento ad una quota più alta di circa 40 cm, ferme restando le quote della copertura).

La disposizione interna segue lo stesso schema del fabbricato

precedentemente esaminato: un ampio vano centrale con funzione di soggiorno-ingresso, due camere piuttosto piccole agli estremi, un minuscolo angolo cottura, una cabina doccia e un piccolo bagno. Anche qui un soppalco accessibile dal soggiorno abbassa a m 1,80 circa l'altezza interna di gran parte della superficie di una camera (sul soppalco è ricavata una cuccetta supplementare di circa m 2 x 2,5, avente un'altezza minima per cui una persona normale vi può stare soltanto inginocchiata); anche qui il bagno è minuscolo e la doccia è ricavata in una nicchia a parte, in modo da sfruttare il disimpegno soggiorno-camera anche come disimpegno tra essa e il resto del bagno.

Esternamente, come detto, vi è uno spazio di soggiorno attiguo alle facciate Sud ed Est, pavimentato con piastrelloni di ghiaino lavato. A questo si accede tramite un breve passaggio carrabile sterrato che sale dall'adiacente strada asfaltata.

Non vi è impianto di riscaldamento a radiatori (per riscaldare l'ambiente vi è una stufa a legna al centro della casa); l'impianto elettrico è in parte esterno e in parte sottotraccia.

L'interno del fabbricato appare ristrutturato di recente, mentre l'esterno inizia a dar segni di degrado (alcune lastre di ardesia di rivestimento sono rotte o venate).

Immobile mappale 1356.

L'unità immobiliare è costituita dal fabbricato e da una corte esterna di pertinenza.

Anche questo fabbricato è attualmente in fase di ristrutturazione interna con lavori di rifacimento totale del pavimento, di alcune parti dei rivestimenti interni, in particolare del bagno e della cucina. All'oggi sono stati rimossi i pavimenti e i rivestimenti precedenti e non sono stati ancora posati quelli nuovi.

Il volume, di forma planimetrica regolare e con copertura a falda unica, è realizzato in parte in muratura in mattoni forati o semipieni, in parte con blocchi di calcestruzzo porizzato e in parte con pannelli sandwich composti da due strati esterni di lamiera a chiudere la coibentazione in materiale sintetico; la sottile struttura così realizzata è rivestita verso l'esterno in diverse maniere:

- le facciate verso valle e verso monte sono ricoperte con elementi di legno al fine di riprodurre l'estetica delle casette in legno;
- le facciate laterali sono rivestite con lastre di ardesia montate su un telaio ligneo;

Verso l'interno i pannelli sono invece rivestiti con perline di legno resinoso e nei locali igienici e nei cucinini con piastrelle di ceramica. Di perline è rivestito anche l'intradosso della copertura,

realizzata con gli stessi materiali. I serramenti sono in legno e non vi è sistema di oscuramento fisso (persiane o tapparelle).

Il volume è addossato al muro di contenimento della retrostante fascia e vi è incluso anche una piccola parte di quest'ultima, sfruttata a mo' di soppalco interno.

La forma planimetrica del fabbricato è vicina al parallelogramma con lunghezza massima di circa 11 metri e larghezza totale di circa m 4,80; la superficie lorda è di circa mq 52; l'altezza interna dei locali principali è di circa m 2,92 nella parte più alta ed è variabile tra circa m 1,90 e circa m 2,20 nella parte più bassa verso mare; il soppalco ricavato in parte sul piano della fascia superiore e in parte con una soletta aggettante sui sottostanti locali, ha un'altezza media di circa m 1,15.

Lo schema distributivo interno è lo stesso dei fabbricati già analizzati: ampio vano centrale con funzione di soggiorno-ingresso, due camere piuttosto piccole agli estremi, un minuscolo angolo cottura, una cabina doccia e un piccolo bagno. Sempre nella logica del massimo sfruttamento degli spazi è stato realizzato il soppalco già descritto che corre per tutta la lunghezza del fabbricato, sul lato a monte, ed al quale si accede tramite una ripida scala in legno ubicata in una camera.

Esternamente non vi sono all'oggi spazi di soggiorno

utilizzabili: un breve sentierino sterrato sale dalla strada carrozzabile e arriva allo spiazzo, anch'esso sterrato, sito attorno all'edificio; detto spiazzo è oggidì occupato dai detriti e dai materiali relativi ai lavori in corso. La scaletta che sale dalla quota dello spiazzo alla quota della porta di ingresso è in muratura e si presenta in discrete condizioni.

Non vi è impianto di riscaldamento a radiatori. L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia.

*Immobile mappale 1357.*

L'unità immobiliare è costituita dal fabbricato e da una corte esterna di pertinenza.

Il fabbricato ha forma planimetrica rettangolare regolare. Esso è realizzato in parte in muratura in mattoni forati o semipieni, in parte con blocchi di calcestruzzo porizzato e in parte con pannelli sandwich composti da due strati esterni di lamiera a chiudere la coibentazione in materiale sintetico; la facciata a monte è chiusa entro un intercapedine anch'essa coperta dal tetto a falda unica ed è rivestita di canniccio, mentre le altre tre facciate sono rivestite in parte in legno (con elementi a tronco tondo) e in parte con blocchetti di pietra di dimensioni simili a quelle di un mattone e posti in opera stuccati.

Verso l'interno i pannelli sono invece in parte rivestiti con

perline di legno resinoso ed in parte intonacati con intonaco stollato a grana grossa tinteggiato bianco; nei locali igienici e nei cucinini vi è un rivestimento di piastrelle di ceramica; di perline è rivestito anche l'intradosso della copertura.

I serramenti sono in legno, come pure in legno sono gli antoni ciechi esterni che fungono da sistema di oscuramento e che sono presenti soltanto in corrispondenza delle finestre delle due camere.

Il volume è costruito su un basamento in muratura necessario per regolarizzare il terreno naturale preesistente che è in pendenza.

Le dimensioni del fabbricato sono: lunghezza circa 10 metri, larghezza circa 4,65; la superficie lorda è di circa mq 47; l'altezza interna è di circa m 2,70 nella parte più bassa, verso mare, e di circa m 3,40 nella parte più alta verso monte.

La disposizione interna è leggermente diversa rispetto a quella degli altri fabbricati: l'ampio vano centrale con funzione di soggiorno-ingresso disimpegna una camera e un piccolo bagno da un lato e un cucinino (di dimensioni ben più ampie rispetto a quelli degli altri fabbricati) sull'altro; dal cucinino si accede ad un ripostiglio avente il soffitto ribassato e al di sopra del quale è stata ricavata una cuccetta supplementare.

Lo spazio esterno di pertinenza è recintato su tre lati e definito dal muro della fascia retrostante; esso è in parte pavimentato ed in parte sistemato a prato; a questo spazio e, quindi, alla casa si accede salendo dalla strada carrozzabile tramite un sentiero pavimentato con piastrelloni di ghiaino lavato e una successiva scala in ferro.

Non vi è impianto di riscaldamento a radiatori (per riscaldare l'ambiente vi è un caminetto al centro della casa); l'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è buono.

*Immobile mappale 1379.*

L'unità immobiliare è costituita dal solo fabbricato.

Si tratta di una costruzione piuttosto curiosa, di forma planimetrica trapezoidale 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 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 piuttosto di una 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 che sostiene una copertura in materiale plastico (questa pensilina sorge comunque su un mappale di terreno non colpito dalla procedura).

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.

Immobilie mappale 1380.

L'unità immobiliare è costituita dal solo fabbricato.

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 vetrocemento) 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 essendo l'unico vano avente le dimensioni sufficienti) è completamente interrata e non ha alcuna finestra verso l'esterno (nemmeno sul soffitto, costituito da una soletta in c.a. superiormente agibile, essendo parte del patio della casa principale della tenuta).

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 si presenta come un rettangolo di circa m 11 x 4,5 a cui si va ad aggiungere un appendice costituita dal locale interrato di circa m 2,75 x 2,80 netti e dal corridoio 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 i 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; un'apertura è priva di serramento.

Un eventuale riscaldamento degli ambienti potrebbe essere assicurato dal caminetto o da radiatori elettrici. L'impianto elettrico è in parte esterno e in parte sottotraccia, realizzato con materiali e tecniche non più considerabili a norma di legge.

### Immobile mappale 1382

L'unità immobiliare era costituita dal solo fabbricato.

Essa oggi non esiste più in quanto è stata quasi completamente distrutta 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 dodecagonale 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 alcuni 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.

### **Situazione urbanistica.**

Tutti i fabbricati sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

In occasione del condono edilizio del 1985 la proprietà presentò domanda di sanatoria come edifici non residenziali: il Comune di S.Margherita Ligure respinse tale richiesta in quanto

rilevò che dal momento della presentazione della domanda essi erano stati modificati nella consistenza per cui non erano più presenti gli oggetti delle domande stesse.

Con il secondo condono edilizio del 1994 la proprietà presentò nuovamente domanda di sanatoria, separatamente per ognuno dei fabbricati, questa volta richiedendone il condono come edifici residenziali.

Con provvedimento del 21/01/2002 il Comune diniegò anche questa domanda giustificando tale atto con l'alto numero dei volumi realizzati (ve ne sono, infatti, altri cinque, oltre a quelli oggetto della presente perizia) la cui regolarizzazione avrebbe comportato un cambio di destinazione a livello urbanistico e un eccessivo aumento del carico sulle opere di urbanizzazione della zona. Oltre a ciò la Commissione Edilizia Integrata formulava un giudizio negativo sulle opere anche dal punto di vista paesaggistico, rilevando che le caratteristiche costruttive non erano coerenti con l'architettura tradizionale della zona. In conseguenza di ciò il Sindaco sottoscrisse l'ordinanza di demolizione delle opere che però venne sospesa da un ricorso al TAR Liguria effettuato dalla proprietà e del quale si è ancora in attesa della sentenza definitiva.

L'esecutata nel febbraio 2004 ha presentato una DIA per la ricostruzione del fabbricato bruciato. Tale atto non ha ricevuto alcuna opposizione da parte degli uffici comunali, sebbene la

questione sia molto complessa: la ricostruzione di un edificio colpito da ordinanza di demolizione appare paradossale, ma è pur vero che tale ordinanza è sospesa dal TAR.

Tutti gli immobili sono attualmente compresi in una zona E del vigente PRG di Santa Margherita Ligure. All'oggi la normativa urbanistica comunale si trova in regime di salvaguardia, e vige pertanto la norma più restrittiva tra il PRG precedente e la variante presentata negli ultimi mesi dello scorso anno. Secondo tale regime in questa zona è possibile costruire edifici residenziali soltanto su un lotto minimo di 12,000 mq costituito da particelle catastali **contigue e di proprietà**, sulla base di un indice fondiario di 0,03 mc/mq. E' anche possibile edificare volumi non residenziali legati alla conduzione agricola del fondo disponendo di un lotto minimo di 4.000 mq alle stesse condizioni sopra riportate.

L'area ricade in una zona IS-MA del Piano di Coordinamento Territoriale Paesistico regionale e ricade altresì nella zona contigua del Parco di Portofino.

Si rimarca, infine, che con atto del Notaio Lizza di Genova in data 19/09/2000 (rep.59492) l'esecutata ha asservito in favore di terzi molti terreni di sua proprietà, tra i quali il mappale 1348 ed il mappale 1380 che sono colpiti dalla procedura esecutiva di cui la presente perizia è parte. Pur avendo molti dubbi su come si possa costituire una servitù non aedificandi su una particella

catastale costituita proprio da un fabbricato esistente, tale fatto è rilevante ai fini della disciplina dell'area libera risultante dall'eventuale attuazione dell'ordinanza di demolizione.

### **Disponibilità dell'immobile.**

Per gli immobili mappali 1348, 1350, 1356, 1379 e 1382 l'esecutata ha rilasciato le dichiarazioni allegate nelle quali afferma essere gli immobili liberi da qualsiasi contratto di affitto a terzi.

Gli immobili mappali 1669 e 1380 sono occupati in forza di contratto d'affitto come seconda casa (si allega copia dei tali contratti).

### **Iscrizioni e trascrizioni immobiliari - precedenti proprietari.**

Gli immobili sono stati realizzati dall'esecutata in assenza di titolo autorizzativo su terreni di sua proprietà per cui non vi sono precedenti proprietari.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari a riguardo dell'immobile in oggetto sono emerse nel ventennio precedente n.ro 3 trascrizioni e n.ro 2 iscrizioni. Precisamente:

- trascrizione del 08/11/2000, n.part.6420, n.ord.8510, a favore di Pessina Manuela, n.Svizzera, 08/02/1943, e contro l'esecutata, relativa alla già citata 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 mappali 1348 e 1380.**

- trascrizione del 13/03/2002, n.part.2232, n.ord.2764, a favore di Squarzoni Alberto, 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): “Piaccia 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 al Sig.Alberto Squarzoni”. **Tale trascrizione colpisce, pertanto, il mappale 1356.**
- trascrizione del 29/04/2004, n.part.3200, n.ord.4305, a favore di Argo Finance One srl, con sede in Milano, c.d. 13254030151, e contro l'esecutata, relativa al Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Chiavari il giorno 22/03/2004 (rep.80) che ha dato inizio alla presente procedura esecutiva.
- iscrizione del 15/07/1995, n.part.472 ord.4840 a favore di

Banca Carige S.p.A., contro l'esecutata in qualità di terzo datore di ipoteca (debitore non datore di ipoteca era Tubino Ebe, n.Genova, 04/11/1926), per un importo totale di £.450.000.000 (€.232.405,60), relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto Notaio Pilo Pais di Genova del giorno 10/07/1995, rep.205070; **tale iscrizione colpisce soltanto il mappale 1350.**

- iscrizione del 15/07/1995, n.part.472 ord.4840 a favore di Banca Carige S.p.A., contro l'esecutata in qualità di terzo datore di ipoteca (debitore non datore di ipoteca era Tubino Ebe, n.Genova, 04/11/1926), per un importo totale di £.450.000.000 (€.232.405,60), relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto Notaio Pilo Pais di Genova del giorno 10/07/1995, rep.205070; **tale iscrizione colpisce soltanto il mappale 1350.**
- iscrizione del 25/11/1998, n.part.1055, n.ord.7375, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA, Roma, e contro l'esecutata in qualità di terzo datore di ipoteca (debitore non datore di ipoteca era Squarzoni Alberto, n.Genova, 29/08/1958), per un importo totale di £.500.000.000 (€.258.228,45), relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

di cui all'atto Notaio Pilo Pais di Genova del giorno 20/11/1998, rep.223814; **tale iscrizione colpisce soltanto il mappale 1356.**

### **Cause in corso.**

Risulta trascritta la domanda giudiziale dettagliatamente riportata nel precedente paragrafo.

### **Valore degli immobili.**

La valutazione di immobili che si trovano nella situazione urbanistica sopra descritta è molto difficoltosa.

Sulla base dei dinieghi ricevuti dall'Amministrazione Comunale e della conseguente ordinanza di demolizione i fabbricati non sarebbero commerciabili, ma la sospensiva accordata dal TAR blocca gli atti suddetti e pone la situazione in una sorta di limbo che permette solo la prefigurazione di diversi possibili scenari.

Si rappresentano due situazioni estreme:

- un esito pienamente positivo dei ricorsi contro i dinieghi delle domande di condono e contro l'ordinanza di demolizione; in tal caso i fabbricati verrebbero regolarizzati a pieno titolo;
- un esito completamente negativo dei suddetti ricorsi; in tal caso i fabbricati dovrebbero essere demoliti.

Tra questi due estremi si configurano numerosi altri scenari

che condurrebbero ad altrettante valutazioni.

Ad esempio si potrebbe ipotizzare una transazione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà che porti alla demolizione della maggior parte dei fabbricati e che ne salvi solo alcuni: è difficile, però, anche solo ipotizzare quali e quanti se potrebbero salvare (uno? due? tre?) con conseguenti ipotesi valutative troppo diverse. Inoltre è da rimarcare che i fabbricati interessati dallo stesso diniego sono in totale 12, per cui ci si dovrebbe accordare anche con la proprietà dei restanti 5 al fine di poter formulare una proposta complessiva.

Determinare quante siano le probabilità che una siffatta transazione possa essere condotta a buon fine è impossibile in quanto ciò dipende in prima battuta dalla volontà politica dell'Amministrazione ed in seconda battuta dalle possibilità di individuare i corretti atti amministrativi. A giudizio della scrivente, avendo esaminato a fondo la situazione con i funzionari comunali competenti, tali probabilità appaiono decisamente scarse in quanto le Amministrazioni comunali sammargheritesi, a prescindere dal colore politico, si sono sempre distinte nella salvaguardia del territorio dalla cementificazione e dagli abusi ed anche l'Amministrazione attuale pare immettersi in questo solco; se comunque vi fosse tale volontà politica è da considerare il fatto che comunque il contenzioso Comune/Proprietà è già ad uno stadio molto avanzato.

Si ritorna, pertanto, agli scenari estremi già ipotizzati: nel caso i fabbricati venissero messi all'asta considerandoli insanabili e pertanto da demolire la valutazione condurrebbe a valori molto bassi; potrebbe accadere però che prima che l'acquirente effettui la demolizione la sentenza definitiva del TAR dia ragione alla proprietà: in tal caso l'acquirente conseguirebbe un guadagno enorme; all'inverso se gli immobili venissero messi all'asta come regolarizzabili e il ricorso amministrativo dovesse essere respinto enorme sarebbe il danno patito dall'acquirente.

Non avendo all'oggi sufficienti elementi per poter scegliere uno dei due scenari come sicuro (o, almeno, come molto probabile con l'esistenza di un rischio quantificabile in termini economici) si procede ad una doppia stima degli immobili fornendo così al G.d.E. i due riferimenti e rimettendosi al G.d.E. stesso per eventuali ulteriori valutazioni.

**1° scenario: gli immobili sono tutti regolarizzabili.**

La pratica di condono è sostanzialmente completa e sono stati pagati oblazione e oneri con la sola esclusione di un piccolo conguaglio degli oneri che spetta al Comune definire in sede di rilascio del permesso in sanatoria.

Per il conseguimento di detto titolo autorizzativo sarà comunque necessario portare avanti il ricorso presso il TAR e, in seguito, definire la pratica edilizia presso il Comune, per cui si

devono considerare le spese derivanti dall'assistenza legale e tecnica da parte dei necessari professionisti. Vista la complessità della pratica si può ipotizzare che tale costi siano globalmente pari a €75.000,00.

Le spese sin qui individuate saranno detratte dal valore di riferimento degli immobili; quest'ultimo viene determinato riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato nella zona, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

Le unità immobiliari pignorate sono qui di seguito trattate e valutate singolarmente sulla base delle considerazioni precedenti.

#### *Unità immobiliare mappale 1348*

Quest'immobile si trova ai margini del bosco ed ha la migliore esposizione e la migliore panoramicità tra tutti quelli in oggetto.

Esso è costituito da una costruzione realizzata su un alto basamento che, unitamente alla presenza di una congrua intercapedine sul retro, protegge gli ambienti interni da infiltrazioni e umidità da contatto e dalla corte esterna di pertinenza. L'esiguo spazio interno è sfruttato al massimo e permette di avere due camere (sebbene piccole) più una cuccetta supplementare su un soppalco. Lo spazio esterno di pertinenza è,

invece, piuttosto ampio, ma versa in uno stato di forte degrado: per poterne usufruire come giardino sono necessari interventi di pulizia dalle piante infestanti ed alcuni interventi edilizi atti a regolarizzare il terreno, a realizzare una ringhiera di protezione verso la scarpata sottostante, a pavimentare la parte più vicina alla casa ai fini di utilizzarla come soggiorno all'aperto e a realizzare un decoroso e agevole percorso di accesso dalla strada carrozzabile. Sono, inoltre, da considerare i costi per un intervento sugli impianti con la messa a norma dell'impianto elettrico (anche con nuovi allacci, visto che attualmente tutti i fabbricati periziandi sono allacciati alla casa principale della tenuta) e l'installazione di un impianto di riscaldamento consono agli standard abitativi attuali.

Viste le caratteristiche singolari già descritte e vista la ridotta metratura, l'immobile si colloca principalmente sul mercato delle seconde case turistiche. Al momento attuale il mercato si muove su valori molto alti, spinto soprattutto dalla mancanza di possibilità di investimenti finanziari alternativi al "mattoncino"; a ciò si aggiunge la ricerca di una qualità abitativa superiore a quella dell'edilizia del boom degli anni del secondo dopoguerra (in questo caso non vi è un'alta qualità costruttiva, ma vi è certamente una alta qualità ambientale e paesaggistica, trovandosi in un contesto famoso in tutto il mondo per tali caratteristiche).

Alla luce di quanto sopra per questo immobile si può

ipotizzare un valore unitario di €/mq 5.000,00; il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 44 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 44 \times \text{€/mq } 5.000,00 = \text{€ } 220.000,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo degli interventi edilizi sopra descritti. La prima detrazione è pari a €75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in €30.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$\text{€ } 220.000,00 - \text{€ } 75.000,00 / 7 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 179.300,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1348, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €179.300,00 (centosettantanovemilatrecento/00).**

#### Unità immobiliare mappale 1350

Rispetto all'immobile precedente questo si trova più lontano dal bosco, in una zona terrazzata. E' più vicino alla strada carrozzabile a cui ha un agevole accesso. L'esposizione è comunque buona; la panoramicità, pur essendo la vista molto aperta, è meno pregevole in quanto il mare è celato dal crinale del

monte che piega verso Est e dalla folta vegetazione vicina.

Le rifiniture interne sono di una certa qualità e lo stato di conservazione è buono. E' da rimarcare la presenza di uno spazio pavimentato di soggiorno all'aperto antistante alla porta di ingresso.

Non si considerano costi per interventi edilizi di manutenzione straordinaria; saranno soltanto da prevedere gli interventi sugli impianti (nuovo allaccio ENEL e installazione di un impianto di riscaldamento standard).

Si richiamano le considerazioni commerciali fatte per quello precedente: la mancanza di vista mare porta il valore unitario a €/mq 4.500,00; il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 46 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 46 \times \text{€/mq } 4.500,00 = \text{€} . 207.000,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo degli interventi impiantistici sopra descritti. La prima detrazione è pari a € .75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in € .7.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$\text{€} .207.000,00 - \text{€} .75.000,00 / 7 - \text{€} .7.000,00 = \text{€} .189.300,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1350, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €.189.300,00 (centottantanovemilatrecento/00).**

*Unità immobiliare mappale 1356*

Anche questa unità fa parte di quelle aventi una corte esterna di pertinenza: tale spazio accessorio non è però pavimentato o sistemato e all'oggi si presenta come il deposito dei materiali edilizi occorrenti per la ristrutturazione interna in corso d'opera.

Le rifiniture interne ed esterne sono molto simili a quelle del primo fabbricato (mappale 1348) con la differenza che in questo manca l'intercapedine a monte per cui vi sono problemi latenti di umidità sui muri interni.

In questo caso i costi per gli interventi edilizi da attuare saranno maggiori, dovendo prevedere oltre alla revisione degli impianti e al completamento della ristrutturazione in corso anche gli interventi necessari per ovviare all'inconveniente sopra descritto dell'umidità.

Sempre richiamando le considerazioni commerciali fatte per gli immobili precedenti, si determina anche per questo immobile il valore unitario di €/mq 5.000,00; il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 52 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si

avrà:

$$\text{mq } 52 \times \text{€}/\text{mq } 5.000,00 = \text{€}. 260.000,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo degli interventi edilizi sopra descritti. La prima detrazione è pari a €75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in €35.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$\text{€}.260.000,00 - \text{€}.75.000,00 / 7 - \text{€}.35.000,00 = \text{€}.214.300,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1356, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €214.300,00 (duecentoquattordicimilatrecento/00).**

#### Unità immobiliare mappale 1357

Questo è forse il fabbricato con le migliori caratteristiche: l'esposizione e la panoramicità sono buone (si vede il mare) ed è al centro di un teatro naturale di terrazzamenti sistemati a prato; le caratteristiche costruttive sono leggermente superiori rispetto a quelle degli altri fabbricati e lo stato di conservazione è anch'esso buono e le finiture sono di qualità superiore rispetto a quelle degli altri fabbricati; ha, infine, uno spazio di pertinenza esterno in parte pavimentato e in parte sistemato a prato che si rapporta

molto bene col volume del fabbricato. E' leggermente più distante degli altri dalla strada carrozzabile, ma si tratta pur sempre di un breve tratto in parte in salita, in parte a gradini che si percorre agevolmente.

Neppure in questo caso si considerano costi per interventi edilizi di manutenzione straordinaria al fabbricato (l'edificio poggia su un alto basamento ed ha un'ampia intercapedine che lo isola dall'umidità), ma saranno da prevedere oltre agli interventi sugli impianti (nuovo allaccio ENEL e installazione di un impianto di riscaldamento standard) anche interventi di risanamento del terrapieno antistante l'ingresso che denuncia qualche cedimento.

Si richiamano anche qui le considerazioni commerciali fatte precedentemente: questo immobile riesce a sposare la buona esposizione e la panoramicità con vista mare con una buona dotazione di spazi esterni ed ha in più un migliore livello di finitura per cui si può ipotizzare un valore unitario di €/mq 5.500,00; il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 47 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 47 \times \text{€/mq } 5.500,00 = \text{€ } 258.500,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo degli interventi edilizi sopra descritti. La prima

detrazione è pari a €.75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in €.20.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$€.258.500,00 - €.75.000,00 / 7 - €.20.000,00 = €.227.800,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1357, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €.227.800,00 (duecentoventisette-milaottocento/00).**

L'immobile è locato come seconda casa turistica, con contratto annuale per cui si può rendere facilmente libero; ciò, unitamente al ragguardevole canone corrisposto dall'inquilina permettono di non applicare l'abbattimento del valore del 30% per immobili occupati normalmente applicato nella disciplina estimativa.

#### Unità immobiliare mappale 1379

Questa unità immobiliare unitamente alle due successivamente considerate è sprovvista di corte esterna; in realtà esse hanno uno spazio di soggiorno in diretta adiacenza, ma esso non è catastalmente unito al fabbricato per cui ai fini della perizia non è può essere considerato.

Come già detto questo fabbricato è una sorta di dependance della casa principale della tenuta ed ha caratteristiche non coerenti

con una abitazione autonoma: l'albero che vegeta all'interno trapassando il tetto, la mancanza di intercapedini verso monte e sotto il pavimento, la mancanza di una cucina e di un bagno completamente attrezzati. Si dovranno pertanto prevedere i costi di una serie di interventi edilizi di ristrutturazione che lo portino ad avere almeno i minimi requisiti abitativi.

Sempre in riferimento alle considerazioni commerciali fatte precedentemente, si rileva che questo immobile ha una buona esposizione e una buona panoramicità con vista mare, ma la mancanza di uno spazio esterno di pertinenza ne limita notevolmente il valore; si può pertanto ipotizzare un valore unitario di €/mq 3.200,00; il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 64 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 64 \times \text{€/mq } 3.200,00 = \text{€} . 204.800,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo degli interventi edilizi sopra descritti. La prima detrazione è pari a € .75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in € .55.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$\text{€} .204.800,00 - \text{€} .75.000,00 / 7 - \text{€} .55.000,00 = \text{€} .139.100,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1357, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €.139.100,00 (centotrentanovemilacento/00).**

*Unità immobiliare mappale 1380*

Sebbene il condono sani anche irregolarità di tipo igienico-sanitario le carenze di questo immobile sono tali per cui la sua destinazione residenziale è teorica, nonostante sia abitato e regolarmente locato: l'irrisorio spessore dei muri perimetrali, le ridotte altezze interne, la mancanza di intercapedini isolanti, la presenza di parti completamente interrato sono elementi negativi cui ovviare per poter usufruire dell'immobile a fini residenziali seppure su livelli di standard abitativo minimi.

Unico elemento positivo può essere la buona panoramicità, pur trovandosi ad una quota più bassa rispetto agli altri fabbricati, ma è da rimarcare che non vi è alcuna corte di pertinenza "graffata" al fabbricato.

Alla luce di tali caratteristiche pur ipotizzando un valore unitario in condizioni minime di abitabilità pari a €/mq 2.000,00 si dovrà tener conto di interventi edilizi di una certa entità per giungere a tali condizioni minime; il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 45 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si

avrà:

$$\text{mq } 45 \times \text{€}/\text{mq } 2.000,00 = \text{€}. 90.000,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo degli interventi edilizi sopra descritti. La prima detrazione è pari a €75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in €40.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$\text{€}90.000,00 - \text{€}75.000,00 / 7 - \text{€}40.000,00 = \text{€}39.300,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1380 sub 1, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €39.300,00 (trentanovemilatrecento/00).**

L'immobile è locato come seconda casa turistica, con contratto annuale per cui si può rendere facilmente libero; ciò, unitamente al ragguardevole canone corrisposto dall'inquilina permettono di non applicare l'abbattimento del valore del 30% per immobili occupati normalmente applicato nella disciplina estimativa.

#### Unità immobiliare mappale 1382

Si tratta del fabbricato distrutto dall'incendio.

L'immobile aveva una discreta superficie e migliori

caratteristiche costruttive, con una struttura muraria di una certa consistenza, ambienti planimetricamente regolari e congrue intercapedini. La posizione è buona, con buona esposizione e vista mare, ma manca totalmente uno spazio esterno di pertinenza.

Visto che è pressoché completamente bruciato l'intervento edilizio da considerare sarà quello della ricostruzione integrale.

Richiamando le sopra esposte considerazioni commerciali si ipotizzare un valore unitario di €/mq 3.500,00 per cui il valore di riferimento sarà dato dalla moltiplicazione dei 105 mq della superficie commerciale precedentemente determinata per detto valore unitario. Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 105 \times \text{€/mq } 3.500,00 = \text{€} . 367.500,00$$

A tale valore si deve detrarre la quota parte delle spese professionali per portare a buon fine il contenzioso con il Comune ed il costo della ricostruzione dell'edificio. La prima detrazione è pari a €75.000,00 / 7, mentre la seconda è stimabile in €150.000,00.

Il valore cercato sarà pertanto dato dalla seguente operazione:

$$\text{€} . 367.500,00 - \text{€} . 75.000,00 / 7 - \text{€} . 150.000,00 = \text{€} . 206.800,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1382, nell'ipotesi che essa possa essere pienamente regolarizzata, è pari a €206.800,00 (duecentoseimilaottocento/00).**

**2° scenario: nessun immobile è regolarizzabile.**

Assumendo l'ipotesi della non accoglibilità del ricorso si considera di non procedere con le pratiche legali evitandone le ulteriori spese e la conseguente necessità di procedere alla demolizione degli immobili. In tal caso la valutazione è effettuata col metodo di stima denominato "a sito e cementi" in base al quale il valore è dato dal valore dell'area libera dalla costruzione demolita, cui va aggiunto il valore dei materiali recuperati con la demolizione e detratto il costo della demolizione.

Tale metodo è un caso particolare del più usato metodo del "valore di trasformazione" ed è solitamente utilizzato quando l'immobile da trasformare sia in uno stato di degrado tale che la sua demolizione sia condizione indispensabile per poter attuare i lavori necessari per realizzare un manufatto in condizioni tali da poter essere messo sul mercato. In questo caso la demolizione sarebbe resa indispensabile da motivi esterni e non vi sarebbe la successiva ricostruzione; inoltre è facilmente comprensibile che, di questi tempi, il ricavo economico proveniente dal recupero dei materiali demoliti è molto esiguo e si può ipotizzare possa coprire solo a fatica i costi di demolizione. Fatte queste considerazioni il valore restante è quello dell'area liberata dalle costruzioni; qui di seguito si andrà a determinarlo singolarmente per ogni immobile.

### Unità immobiliare mappale 1348

Come detto l'unità immobiliare è composta dal fabbricato e dalla corte esterna di pertinenza; l'area da considerare è pertanto quella complessiva, costituente il mappale 1140 del Catasto Terreni. Tale particella catastale è stata, però, asservita con l'atto precedentemente riportato per cui la componente preponderante del valore, data dal diritto di edificabilità, viene a mancare. In questa situazione un piccolo appezzamento di terreno boscato è molto poco appetibile, anche in considerazione del fatto che non vi sono altre case nelle immediate vicinanze per le quali i proprietari possano essere interessati ad ampliare il terreno di pertinenza.

Il valore cercato si determina, pertanto, facendo riferimento al valore catastale, minimo valore (teorico) assegnabile ad un immobile.

In riferimento alla qualità, alla classe ed al correlato reddito dominicale che la particella aveva prima di passare al Catasto dei Fabbricati si desume un reddito dominicale di £.700 pari a €.0,36, che moltiplicato per il coefficiente attualmente vigente e pari a 112,5 dà il valore cercato:

$$€ 0,36 \times 112,5 = € .40,5$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1348,**

**nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €.40,50 (quaranta/50).**

*Unità immobiliare mappale 1350*

Anche questa unità immobiliare è composta dal fabbricato e dalla corte esterna di pertinenza; l'area da considerare è pertanto quella complessiva, costituente il mappale 1350 del Catasto Terreni. Non essendo mai stata asservito il valore dell'area è dato dalla sua potenziale edificabilità, non tanto reale sul luogo, ma in termini di commercio degli indici assegnati dal PRG da spostarsi su terreni su altri appezzamenti, magari in posizione di maggior pregio. A tal riguardo è, però, da rimarcare che la normativa urbanistica comunale attualmente vigente prevede che il lotto di edificazione sia composto da particelle catastali contigue e di proprietà: nel caso della particella in oggetto essa è contornata da particelle già asservite per cui non è possibile rispettare la richiesta di contiguità. Come precedentemente esposto nel Comune di Santa Margherita Ligure si è in fase di salvaguardia tra la precedente normativa e una variante in corso di approvazione da parte della Regione Liguria: tra le osservazioni fatte da questo Ente vi è quella che la contiguità possa essere richiesta solo per una parte del lotto minimo; il Comune non è obbligato ad attuare tale indirizzo per cui non si può dare per certo un cambiamento dei parametri oggi vigenti ma pare

verosimile che tale “suggerimento” possa essere accolto in ragione della pratica difficoltà di ottenere un lotto di 15,000 metri quadri contigui in proprietà.

In questa ulteriore situazione di incertezza circa le condizioni esistenti non si può far altro che operare una valutazione tenendo conto di questa possibilità di sblocco e attribuire il valore del terreno considerato edificabile e vendibile ad un costruttore che voglia conseguire il lotto minimo di edificabilità -che normalmente si aggira intorno ai 10 €/mq- abbattendolo del 30%; si avrà pertanto:

$$\text{mq } 210 \times \text{€/mq } 7 = \text{€}1.470,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1350, nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €1.470,00 (millequattrocentosettanta/00).**

#### Unità immobiliare mappale 1356

Questo metodo di valutazione prescinde dalle caratteristiche proprie dell'immobile, ma si riferisce alle potenzialità ad esso conferite dalle normative urbanistiche, per cui vale esattamente quanto scritto per il mappale 1350. L'unica differenza sta nella diversa superficie per cui il calcolo varierà come segue:

$$\text{mq } 120 \times \text{€/mq } 7 = \text{€}840,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare**

**censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1356, nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €.840,00 (ottocentoquaranta/00).**

*Unità immobiliare mappale 1357*

Anche in questo caso vale quanto scritto per il mappale 1350; in relazione alla superficie propria di questa unità il calcolo corretto sarà il seguente:

$$\text{mq } 120 \times \text{€}/\text{mq } 7 = \text{€}.840,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1357, nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €.840,00 (ottocentoquaranta/00).**

*Unità immobiliare mappale 1379*

Si ribadisce quanto detto a proposito delle unità immobiliari precedenti pertanto in relazione alla superficie propria di questa unità si avrà:

$$\text{mq } 64 \times \text{€}/\text{mq } 7 = \text{€}.448,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1379, nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €.448,00 (quattrocentoquarantotto/00).**

Unità immobiliare mappale 1380 sub 1

Questa particella catastale rientra tra quelle asservite con l'atto riportato nel paragrafo "situazione urbanistica": si rientra pertanto nella casistica esposta per il mappale 1348 per cui il valore cercato è il valore catastale. Vi è però da rimarcare che la copertura della parte interrata è parte integrante del patio della casa principale della tenuta; inoltre, tale parte interrata non è riportata nella mappa del Catasto Terreni. Tale situazione non varia, però, lo scenario principale che prevede la necessità di demolire le opere non autorizzate; si dovrà pertanto considerare il sedime dell'immobile come definito nel Catasto dei Fabbricati.

In riferimento alla qualità, alla classe ed al correlato reddito dominicale della particella 1630 che contorna completamente la particella 1380 si desume un reddito dominicale di €.0,14, che moltiplicato per il coefficiente attualmente vigente e pari a 112,5 dà il valore cercato:

$$€ 0,14 \times 112,5 = €.15,75$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1380 sub 1, nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €.15,75 (quindici/75).**

Unità immobiliare mappale 1382

Questo metodo di valutazione prescinde dalle caratteristiche proprie dell'immobile, ma si riferisce alle potenzialità ad esso conferite dalle normative urbanistiche, per cui vale esattamente quanto scritto per il mappale 1350. In relazione alla superficie propria di questa unità si avrà:

$$\text{mq } 105 \times \text{€}/\text{mq } 7 = \text{€}.735,00.$$

**Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 1382, nell'ipotesi che essa non possa essere regolarizzata, è pari a €.735,00 (settecentotrentacinque/00).**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico conferitomi.

In fede

**Arch.Cristiana Mortola.**

Rapallo, 26/05/2004

Si allegano per la parte generale:

- planimetria di localizzazione degli immobili nel territorio comunale;
- stralcio di mappa del Catasto Terreni con individuazione delle

- diverse unità immobiliari pignorate;
- viste fotografiche dal centro di San Lorenzo della Costa con individuazione degli immobili;
  - copia del provvedimento di diniego delle domande di condono edilizio (condono 1995);
  - copia dell'ordinanza di demolizione emessa dal Sindaco di S.Margherita Ligure;
  - copia della sentenza di sospensiva emessa dal TAR Liguria.

Si allegano per il mappale 1348:

- visura storica del Catasto Terreni;
- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- dichiarazione sulla non occupazione dell'immobile;
- documentazione fotografica.

Si allegano per il mappale 1350:

- visura storica del Catasto Terreni;
- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- dichiarazione sulla non occupazione dell'immobile;

- documentazione fotografica.

Si allegano per il mappale 1356:

- visura storica del Catasto Terreni;
- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- dichiarazione sulla non occupazione dell'immobile;
- documentazione fotografica.

Si allegano per il mappale 1357:

- visura storica del Catasto Terreni;
- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- copia del contratto di locazione;
- documentazione fotografica.

Si allegano per il mappale 1379:

- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- dichiarazione sulla non occupazione dell'immobile;
- documentazione fotografica.

Si allegano per il mappale 1380:

- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- copia del contratto di locazione;
- documentazione fotografica.

Si allegano per il mappale 1382:

- visura storica del Catasto dei Fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- elaborati grafici di condono;
- documentazione fotografica.
- copia dell'articolo apparso sul Corriere Mercantile relativo all'incendio del fabbricato;