

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

804/2014

ITALFONDIARIO S.p.A.

avv. Ernesto Lavatelli

c o n t r o

xxx

□□□□□

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Villino sito in Comune di Zoagli, via Cornice di Sant'Am-
brogio, xx; si sviluppa su due piani: a piano seminterrato am-
pio salone, cucina e bagno; al piano strada quattro camere,
bagno e disimpegno. Il villino è contornato da terrazzamenti
pavimentati in pietra ad opus incertum.

L'edificio è circondato da ampi appezzamenti di terreno ove
sono siti box contenuti in costruzioni proprie ed una piscina.

Il terreno e quanto in esso contenuto è estraneo alla procedu-
ra di pignoramento.

1.1.- misure dell'immobile

L'unità ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro
ed interne, di 184,00 m² circa distribuiti su due piani. I ter-
razzamenti al contorno hanno una superficie di circa 256 m²:
la loro superficie virtuale, applicando il consueto coefficiente
dello 0,15, ascende a 38,40 m².

Infine, la superficie commerciale virtuale dell'immobile è di

222,40 m² che si approssima a 222 m².

L'altezza interna a piano terra è di m. 2,80. I vani del primo piano, essendo siti sotto tetto, hanno altezza variabile da 2,40 m a 3,15 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di ZOAGLI, (cod. M182) Provincia di Genova
foglio 2, particella xxx,
zona cens. 1; categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani,
rendita catastale € 1.448,66

1.3.1.- confini unità immobiliare

L'unità è contornata da terreni di proprietà della stessa esecutata.

1.4.- regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra la corrispondenza tra lo stato di fatto e la piantina. L'unità immobiliare è, pertanto, regolare sotto il profilo catastale

□□□□□

2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Cornice di Sant'Ambrogio è una strada panoramica che si diparte dall'abitato di Rapallo, s'inerpica sulla collina sino a raggiungere la chiesa di Sant'Ambrogio e ridiscende a Zoagli (vedi allegato A).

Il fianco della collina su cui è adagiata la villa ha orientamento generale verso sud-ovest, ma è lievemente ombreggiata, ciò che la rende particolarmente appetibile per la frescura estiva. Dalla villa, inoltre, si gode di una splendida vista su Rapallo e sul golfo del Tigullio.

La via Cornice di Sant'Ambrogio transita a quota più elevata rispetto all'edificio, sicché vi si accede scendendo una rampa con fondo in cemento.

Come detto, il villino è circondato da ampio terreno boschivo e ulivato in cui sono siti alcuni box ed una piscina, ma sia il terreno che le opere in esso contenute sono estranee alla presente procedura.

Nei pressi della chiesa di Sant'Ambrogio è stato realizzato un centro di aggregazione comprendente un campo di calcetto polifunzionale ed altre attrezzature di ristoro.

2.2. - Descrizione dell'unità

A causa della pendenza del terreno la villa si sviluppa su due piani: uno seminterrato ed uno fuori terra.

L'edificio si presenta come una semplice casetta con tetto in ardesia e pareti dipinte con trompe l'oeil alla ligure (vedi fot. 1, 2, 3).

La casa si erge da un terrazzamento coperto da lastre di pietra ad opus incertum.

Il piano seminterrato, cui si accede scendendo una scaletta in legno, è composto da una grande sala, dalla cucina, da un

servizio igienico e da un ripostiglio sottoscala. Tutto il piano è pavimentato in piastrelle di cotto toscano 32*32 posate in diagonale con fughe. La zona pranzo ha soffitto decorato con stucchi e pareti imbiancate e lasciate volutamente in arenino (vedi fot, 4 e 5); la zona soggiorno, unita alla zona pranzo da apertura ad arco, ha le pareti rivestite in pannelli di legno alternati con vetrinette da esposizione e librerie.

La cucina è dotata di mobili di arredo tra cui spicca il lavello realizzato da un unico blocco di marmo scavato, una grande cappa ed un forno a legna funzionante (vedi fot. 6).

Al primo piano è sita la zona notte formata da quattro camere ed il bagno.

La camera matrimoniale, rettangolare, ha pareti finite in stucco alla veneziana; la finestra della parete di fondo è arricchita da due colonne sorreggenti due trabeazioni laterali ed un arco centrale; la parete a monte è decorata con un trompe l'oeil con veduta marina. Il soffitto segue le due falde inclinate del tetto; il pavimento è in parquet a liste diagonali (vedi fot. 8).

Le altre camere, due di dimensioni normali ed una più piccola, hanno caratteristiche comuni: pavimento in parquet, pareti in arenino finito a buccia d'arancia, soffitti inclinati secondo la pendenza del soprastante tetto (vedi fot. 7).

Il bagno è dotato di box doccia con porta di cristallo, vaso e bidet di porcellana, lavabo doppio ad incasso in un ripiano di

marmo. Il pavimento è realizzato in piastrelle quadrate bianche, pareti rivestite nella parte bassa di piastrelle bianche e, nella parte alta da piastrelle con decorazioni floreali.

I serramenti esterni della casa sono di legno pitch-pine dotati di vetrocamera e protetti da persiane alla genovese in alluminio. Le porte interne sono tamburate di legno verniciate, salvo quella della cucina che è all'inglese dotata di cristalli molati.

L'impianto di riscaldamento è dotato di calderina Vaillant da 34 kW nominali al focolare e radiatori in ghisa.

Nel complesso si tratta di villino in ottime condizioni di manutenzione.

□□□□□

3 a - Proprietà

Dalle documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è della signora xxx, nata a xxx il xxx, (cod. fisc. xxx) per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dai signori XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX), il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX), il ZXXXXXXXX, XXXXXX XXXX, nato a XXXXX (XX), il XXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXX (XX), il XXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXX, nato a XXXXX (XX), il XXXXXXXXXXX con scrittura privata autenticata dal notaio Filomena Monaco del 18 maggio 1989, trascritta il 15/06/1989 ai nn. xxx.

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

Dai dati ricevuti l'appartamento risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizione n. xxx del 04/08/2000 derivante da atto di mutuo a rogito notaio Filomena Monaco a favore di Sanpaolo IMI spa;

iscrizione n. xxx del 29/03/2003 derivante da atto di mutuo a rogito notaio Maria Paola Cola a favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure spa;

iscrizione n. xxx del 23/04/2004 derivante da iscrizione di ipoteca a garanzia di debito a rogito notaio Pierpaolo Verde a favore di Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia;

iscrizione n. xxx del 29/03/2005 derivante da ipoteca legale del 17/03/2005 ruolo esattoriale n. 113649/48 a favore della Gest Line spa;

iscrizione n. xxx del 24/04/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 09/03/2012 del Tribunale di Firenze a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa;

trascrizione n. xxx del 24/10/2014 nascente da pignoramento n. 10096/2014 del 16/09/2014 degli Ufficiali Giudiziari di Genova a favore di Italfondario S.P.A..

□□□□□

4. - Regolarità Edilizia

La costruzione del villino è stata autorizzata dal Comune di Zoagli con concessione n. 9663 del 22 dicembre 1988 che ha

consentito la trasformazione di un preesistente edificio rurale. Successivamente con autorizzazione n. 7278/90 del 25 settembre 1990 il Comune di Zoagli ha assentito l'adeguamento igienico-sanitario con ampliamento di volume. L'edificio ha ottenuto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Liguria in quanto sorge in zona soggetta a vincolo paesaggistico. Pertanto l'edificio è regolare sotto il profilo amministrativo.

□□□□□

5. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata utilizzata dalla proprietaria e dai suoi famigliari.

□□□□□

6. - Vincoli gravanti sull'unità immobiliare

L'edificio è sito in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex legge 22/01/2004.

Si segnala inoltre che non resteranno a carico dell'acquirente alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti dovranno essere cancellati a cura della procedura.

□□□□□

7. - Divisibilità dell'immobile

L'unità in esame non è agevolmente divisibile.

□□□□□

8. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

Per la determinazione del valore venale in comune commercio delle unità immobiliari si procede con il metodo della capitalizzazione del reddito e si controlla con il metodo sintetico in funzione della superficie.

a) Stima analitica in funzione del reddito

Questo metodo equipara il bene immobile ad un capitale fruttifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile ed un adeguato saggio di capitalizzazione.

L'unità immobiliare ha una superficie virtuale lorda commerciale di **222,00 m²**.

Il canone lordo mensile equamente percettibile in libero mercato per l'intera unità è di:

$$13,50 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 222 \text{ m}^2 \cong 3.000,00 \text{ €}$$

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dello 1,5%, è fornita dalla relazione:

$$F = 3.000,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,015) \cong 36.300,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta (F°):

Imposte: l'IMU per un valore catastale di 1.448,66 € è pari a 1.168,20 €.

L'entità delle altre imposte è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si

considera nella misura del 20 % della rendita:

$$36.300,00 \text{ €} * 0,20 = 7.260,00 \text{ €}$$

La quota affitto ed insolvibilità si assume nella misura del 2,5% della rendita:

$$36.300,00 \text{ €} * 0,025 = 907,50 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, manutenzione a carico della proprietà

si assumono nel 1% della rendita, ossia:

$$36.300,00 \text{ €} * 0,01 = 363,00 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(1.168,20 + 7.260,00 + 907,50 + 363,00) \text{ €} = 9.698,70 \text{ €}$$

Considerato che le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza regolarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di esse un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 6 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (9.698,70 \text{ €} * 1 + 0,06/2) \cong 10.000,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (36.300,00 - 10.000,00) \cong 26.300,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile occorre fissare il tasso di capitalizzazione (r°) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si possono risaltare la distanza dai centri abitati e la pendenza della rampa di accesso e la conseguente difficoltà di accesso.

Tra gli aspetti positivi si segnala l'ampia apertura visuale, la ricercatezza delle finiture e l'ottimo livello di manutenzione.

Si ritiene che gli aspetti positivi siano decisamente preponderanti rispetto a quelli negativi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione inferiore al valore medio: si può assumere il coefficiente del 2 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 26.300,00 \text{ €} / 0,02 = \mathbf{1.315.000,00 \text{ €}}$$

(un milione trecentoquindicimila euro)

□□□□□

b) Stima sintetica in funzione della superficie

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e dei dati dell'Osservatorio F.I.A.I.P., confortato dall'acquisizione diretta di informazioni fornite da agenti immobiliari, si deduce che il prezzo medio corrente sulla località per immobili di caratteristiche analoghe e di uguale livello di manutenzione, esposto anche su varie pubblicazioni commerciali specializzate, oscilla tra 5.900,00 € e 8.600,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 222 m², ne consegue il valore oscillante tra:

$$222 \text{ m}^2 * 5.900 \text{ €/m}^2 = 1.309.800,00 \text{ €}$$

$$222 \text{ m}^2 * 8.600 \text{ €/m}^2 = 1.909.200,00 \text{ €}$$

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **1.315.000,00 €**

(un milione trecentoquindicimila euro)

□□□□□

11 - Operazioni svolte dal ctu

Io sottoscritto dr. arch. Lodovico THELLUNG, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 2221, con studio in Genova, Via Accinelli, 3/18, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del G.E. dott. Franco DAVINI, nel corso dell'udienza del 4 febbraio 2015 prestavo il giuramento di rito.

Con lettera 10 febbraio 2015 invitavo l'esecutata a rendere accessibile la villa per il giorno 18 febbraio.

A causa di alcuni interventi chirurgici alle corde vocali subiti dal marito dell'esecutata in una clinica specializzata con conseguenti soggiorni fuori sede, ero costretto a rinviare più volte il sopralluogo all'immobile oggetto di stima.

Così solo il 19 marzo 2015 potevo procedere alla visita della villa di proprietà dell'esecutata accompagnato dall'esecutata e dal marito.

Nel frattempo procedevo a reperire presso l'ufficio del catasto le documentazioni occorrenti ed a reperire presso agenzie private informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare locale.

Pertanto, recuperato ogni documento necessario e svolte tutte le indagini utili allo scopo, ho redatto la su estesa perizia in ossequio al mandato ricevuto.

□□□□□

Genova, 23 aprile 2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio
dott. arch. Lodovico Thellung

ALLEGATI

- All. A Veduta aerea della zona
- All. B Piantina catastale
- All. C Visura storica per immobile
- All. D Attestato Certificazione Energetica
- All. E Documentazione fotografica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/05

Il sottoscritto arch. Lodovico Thellung, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dall'ITALFONDIARIO S.P.A. contro xxx attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente nella persona dell'avv. Ernesto LAVATELLI ed alla debitrice xxx a mezzo posta raccomandata nelle rispettive sedi.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 23 aprile 2015

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

804/2014

963/2015

ITALFONDIARIO S.p.A.

avv. Ernesto Lavatelli

c o n t r o

XXX

□□□□□

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U. DEL

23 APRILE 2015

□□□□□

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Terreno sito in Comune di Zoagli, circostante alla villa, sito in via Cornice di Sant'Ambrogio, xx. Il terreno comprende terrazzamenti pavimentati in pietra ad opus incertum, un'auto-
rimessa, magazzini interrati ed una piscina. La restante parte del terreno è sistemato a terrazzamenti e condotto ad uliveto.

1.1.- misure dell'immobile

Il terreno ha una superficie di 4180 m².

Al suo interno contiene un box della superficie commerciale al lordo dei muri di 23,7 m², un magazzino interrato della superficie commerciale di 27,4 m² ed una piscina.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità è censita a catasto terreni in Comune di ZOAGLI, (cod. M182) Provincia di Genova
foglio 2, particella xxx,
qualità ULIVETO, classe 3, superficie are 41 ca 80, reddito
dominicale 14,03 €; reddito agrario 10,79

1.3.1.- confini unità immobiliare

Il complesso mappale xxx e mappale xxx (villa) del foglio 2 confina, a partire da nord, con i mappali xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx e xxx (vedi All. C – stralcio catastale)

□□□□□

2.2. - Descrizione dei luoghi

Il terreno in esame può idealmente essere considerato diviso in due parti. La parte alta (vedi tav. 1), contornante la villa, è pavimentata in lastre di beola ed è limitata verso valle da una ringhiera tubolare sorretta da pilastrini in muratura sovrastati da vasi di cemento (vedi fot. 1). Il terreno si estende longitudinalmente da sud-est a nord-ovest su due piani. Lungo il confine a monte il terreno è protetto da cancellata in bacchette di ferro smaltato (vedi fot. 2).

Si accede al terreno mediante rampa in discesa che si diparte dalla via Cornice di Sant'Ambrogio transitante a monte della villa. L'accesso è protetto da cancello ad apertura elettrocomandata (fot. 3).

Sulla porzione di terreno di trovano una box, un magazzino e la piscina.

Il box (vedi tav. 2) ha pianta pressoché trapezia della profondità di 5,50 m e della larghezza di 2,50 m. In esso è stato ricavato un ridotto magazzino. L'altezza interna è di circa 2,20 m. La muratura esterna è di pietre lasciate al grezzo ed uno strato di terra vegetale copre il solaio di copertura rendendo, così, il box interrato. E' dotato di due finestre protette da inferriate. La porta d'ingresso è a due ante in alluminio e vetro (vedi fot. 4). Pavimento in piastrelle e pareti semplicemente imbiancate, Attualmente è utilizzato come magazzino e, conseguentemente, le sue condizioni non sono ottimali.

Dalla parte opposta rispetto alla villa è stato realizzato un magazzino inserito nella fascia (vedi tav. 3). Ha una larghezza di circa 5 m, una profondità di circa 4 m ed una altezza di 2,20 m. Le porte sono parzialmente a persiana e a vetro: pavimento piastrellato e pareti imbiancate (vedi fot.5). Il magazzino è in buone condizioni.

Sulla sua copertura è stato realizzato un berceau prospettante verso valle, con copertura di tela impermeabile sorretta da struttura di legno (vedi fot. 6).

A monte delle villa è stata realizzata una piscina, di forma irregolare della larghezza di circa 4 m, della lunghezza di circa 9,90 m e profondità di 1,45 m. La piscina è dotata di impianto

di filtrazione e depurazione funzionante inserito in un volume interrato nella fascia. Al momento della visita (11 aprile) l'impianto della piscina non era stato ancora attivato e, quindi, l'acqua era stagnante come risulta dalle fotografie n. 7 allegata.

La seconda parte del terreno degrada a fasce verso valle con esposizione prevalente a nord-ovest. E' condotto ad uliveto, attualmente fruttifero. Inoltre, in prossimità della casa, vi sono piantumate piante di varie essenze ornamentali e da frutto (albicocche, limoni, aranci, ecc.) (vedi fot. 8).

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

□□□□□

3 a - Proprietà, Iscrizioni, Trascrizioni

Il terreno è stato acquistato unitamente alla villa e quindi su di esso gravano le stesse iscrizioni e trascrizioni, per cui si rimanda al paragrafo 3 della precedente relazione.

□□□□□

4. - Regolarità Edilizia

4.a - Viale d'accesso

Per dotare la villa di accesso carrabile è stato necessario compiere opere di rettifica piano altimetrica del sedime stradale comportanti il consolidamento statico delle murature di sostegno e di controripa. L'opera è stata consentita con autorizzazione n° 9930 del 22 dicembre 1988.

4.b – box interrato

La costruzione del box è stata assentita dal comune di Zoagli su domanda presentata il 09/04/1992, prot. 3020, visto il parere positivo della Provincia di Genova e vista la comunicazione alla Soprintendenza dei Beni Ambientali, con autorizzazione edilizia n° 6022 del 14 giugno 1997 (vedi all. E - autorizzazione alla costruzione).

4.c – magazzino interrato

Il magazzino, unitamente a varianti eseguite nella villa, è stato oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legge 724/94 a firma dell'ing. Paolo Lertora, assentita con autorizzazione n. 7278/90 del 25/09/90

4.d – piscina

Per la costruzione della piscina la signora xxx ha presentata domanda il 22/04/2008. Il Comune di Zoagli rilasciava il permesso di costruire n° 33 del 26 giugno 2008. L'opera veniva terminata il 22/02/2010 (vedi all. F - Permesso di costruzione).

4.d – terreno agricolo

Su mia richiesta il responsabile area tecnica del comune di Zoagli mi rilasciava il certificato di destinazione urbanistica del terreno (vedi all. D).

Il terreno appartiene alle zone F/VI di P.R.G. (zone per il Verde Pubblico e per attrezzature sportive e ricreative).

Appartiene alle zone IS-MA/CPA dell'assetto insediativo del P.T.C.P. (insediamenti sparsi-mantenimento a tutela dei corridoi paesistico-ambientali).

Inoltre, sempre dal certificato, si rileva che, in base al decreto del Ministero dei Beni Culturali del 24/04/1985, la zona è stata dichiarata di notevole interesse pubblico del complesso paesistico della Collina di s. Ambrogio e Bacezze ponendo quindi il vincolo di bellezza d'insieme su tutto il territorio comunale.

Infine, in caso di mancata adozione entro il 30/04/2017 del P.U.C. in itinere, non potrebbero essere rilasciate autorizzazioni inerenti interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazioni edilizie.

Poiché il terreno che abbiamo considerato di pertinenza della casa ha una superficie di circa 1200 m² il terreno agricolo residuo misura m² (4.180 – 1200= m² 2.980 pari a ha 0,298.

□□□□□

5. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata utilizzata dalla proprietaria e dai suoi famigliari.

□□□□□

6. - Vincoli gravanti sull'unità immobiliare

L'immobile è sito in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex legge 22/01/2004. Inoltre è vigente il vincolo DM Beni cultura-

li del 24/04/1985

Si segnala inoltre che non resteranno a carico dell'acquirente alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti dovranno essere cancellati a cura della procedura.

□□□□□

8. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

In primo luogo devo segnalare che ulteriori esami dell'andamento del mercato mi hanno indicato un forte crollo dei prezzi pattuiti recentemente nelle transazioni immobiliari locali con riduzioni del 10÷15%.

Pertanto, ritengo di dover ridimensionare il valore attribuito in prima istanza alla villa.

Il più probabile prezzo di mercato attuale è di:

$$222 \text{ m}^2 * 5.200,00 \text{ €/m}^2 = 1.154.000,00 \text{ €}.$$

La porzione del terreno circostante alla villa, considerato come plusvalore, ha un prezzo di mercato di 50 €/m², ossia $1.200 \text{ m}^2 * 50 \text{ €} = 60.000,00 \text{ m}^2$.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio il box ha un valore di $23,7 \text{ m}^2 * 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 33.000,00 \text{ €}$.

Analogamente per i magazzini si rileva un prezzo corrente di 900 €/m². Pertanto il valore del magazzino è pari a $27,4 \text{ m}^2 * 900 \text{ €/m}^2$.

900,00 €/m² ≅ 24.000,00 €.

Per determinare il valore della piscina occorre procedere con il criterio del costo di ricostruzione.

Per eseguire l'opera dapprima si deve procedere allo scavo in roccia dura senza l'uso di mine per la vicinanza della casa.

~60 m³ * 87 €/m³ ≅ 5.200,00 €

Il materiale scavato deve essere portato alla discarica: il peso del materiale è di circa: 60 m³ * 25 q.li/m³ = 1500 q.li

Il trasporto, vista la pendenza della rampa, deve essere eseguito mediante autocarri della portata massima di 15 q.li; pertanto occorrono 1500 q.li / 15 q.li/viaggio = 100 viaggi.

Infine: 100 viaggi * 78 €/viaggio = 7.800,00 €

La fornitura del materiale occorrente per la piscina ha avuto un costo di 9.000,00 € ed il suo montaggio il costo di 3.500,00 €.

Infine, sono occorse opere varie di finitura quantificabili in circa il 20% di quanto sopra, ossia in 5.100,00 €, nonché spese tecniche di progettazione quantificabili nel 15% ossia in 3.800,00 €.

Così il costo di ricostruzione complessivo ascende a:

(5.200 + 7.800 + 9.000 + 3.500 + 5.100 + 3.800) € =
34.400,00 €

Poiché l'opera è stata completata nel 2010 si può considerare la riduzione per vetustà di circa il 10%, ossia il valore della

piscina scende a circa 30.000,00 €.

La restante parte di terreno agricolo, come abbiamo visto, non è praticamente passibile di altro uso e, pertanto, ha il valore esclusivamente agricolo.

Il valore ufficiale per terreni olivati in zona è di 58.165 €/ha

Ne discende il valore del terreno di:

$0,298 \text{ ha} * 58.165 \text{ €/ha} \cong 17.000,00 \text{ €}$

□□□□□

8. - Riepilogo dei valori

- villa	€	1.154.000,00
- terreno di pertinenza	€	60.000,00
- box interrato	€	33.000,00
- magazzino interrato	€	24.000,00
- piscina	€	30.000,00
- terreno agricolo	€	<u>17.000,00</u>
<u>Totale</u>	€	<u>1.318.000,00</u>

□□□□□

11 - Operazioni svolte dal ctu

Io sottoscritto dr. arch. Lodovico THELLUNG, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 2221, con studio in Genova, Via Accinelli, 3/18, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del G.E. dott. Franco DAVINI, il 23 aprile 2015 depositavo la relazione di ctu relativa alla sola villa.

Nel corso dell'udienza del 24 febbraio 2016 ricevevo l'incarico di integrare la perizia estendendola ai terreni circostanti alla villa ed a quanto in essi contenuto..

Pertanto, dopo avere richiesto la planimetria catastale del terreno, il 10 marzo mi recavo una prima volta presso il Municipio del Comune di Zoagli per richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

L'11 aprile tornavo sulla località, accompagnato dal collaboratore, arch. Giuseppe Treccani, per procedere al rilievo del terreno e dei manufatti su esso esistenti.

Il 17 maggio tornavo nel Municipio di Zoagli per ritirare il certificato di destinazione urbanistica e richiedere documenti relativi ai progetti assentiti per i vari manufatti esistenti sul terreno.

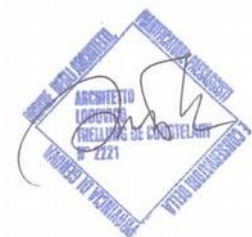
Pertanto, recuperato ogni documento necessario e svolte tutte le indagini utili allo scopo, ho redatto la su estesa perizia in ossequio al mandato ricevuto.

□□□□□

Genova, 9 giugno 2016

Il Consulente Tecnico di Ufficio

dott. arch. Lodovico Thellung



ALLEGATI

Tav. 1 Rilievo del terreno di terreno di pertinenza della casa

Tav. 2 Rilievo del box

Tav. 3 Rilievo del magazzino

All. A Documentazione fotografica

All. B Certificato catastale

All. C Stralcio di mappa catastale

All. D Certificato di destinazione urbanistica

All. E Autorizzazione alla costruzione del box interrato

All. F Permesso di costruire della piscina

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/05

Il sottoscritto arch. Lodovico Thellung, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dall'ITALFONDIARIO S.P.A. contro xxx attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente nella persona dell'avv. Ernesto LAVATELLI tramite posta certificata ed alla debitrice xxx a mezzo posta raccomandata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 9 giugno 2016

L'esperto

arch. Lodovico Thellung



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

804/2014

963/2015

ITALFONDIARIO S.p.A.

avv. Ernesto Lavatelli

c o n t r o

XXX

□□□□□

ULTERIORE INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

DEL 9 GIUGNO 2016

□□□□□

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Magazzino seminterrato sito in Comune di Zoagli, via Cornice di Sant'Ambrogio, xx. Il magazzino è contenuto entro il terreno in dotazione alla villa.

1.1.- misure dell'immobile

il magazzino ha una superficie commerciale di 27,4 m².

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità è censita a catasto fabbricati in Comune di ZOAGLI,

(cod. M182) Provincia di Genova

foglio 2, particella xxx,

zona censuaria 1; categoria C/2, classe 1;

consistenza 20 m²; superficie catastale 28 m²:

rendita 60,94 €.

1.3.- confini unità immobiliare

Confina:

ad est con il mappale 332,
a sud con il mappale 351, ad
ovest con i mappale 1010, a
nord con il mappale 1010.

□□□□□

2. - Descrizione del magazzino

Dalla parte opposta rispetto alla villa è stato realizzato un magazzino inserito nella fascia. Ha una larghezza di circa 5 m, una profondità di circa 4 m ed una altezza di 2,20 m. Le porte sono parzialmente a persiana e a vetro: pavimento piastrellato e pareti imbiancate. Il magazzino è in buone condizioni.

Sulla sua copertura è stato realizzato un berceau prospettante verso valle, con copertura di tela impermeabile sorretta da struttura di legno.

□□□□□

3 - Proprietà, Iscrizioni, Trascrizioni

Il magazzino è stato costruito dalla signora xxx su terreno di sua proprietà. L'unità immobiliare è pervenuto alla signora xxx, nata a xxx il xxx, (cod. fisc. xxx) per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dai signori

XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX), il XXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX), il XXXXXXXX,
XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX
XXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX,
nata a XXXXXXXX, il XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a
XXXXXXXX, il XXXXXXXXXXX con scrittura privata autenticata
dal notaio Filomena Monaco del 18 maggio 1989, trascritta il
15/06/1989 ai nn. 4308/3208.

Dai dati ricevuti l'appartamento risulta oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli:

iscrizione n. 4036/672 del 23/04/2004 derivante da iscrizione
di ipoteca a garanzia di debito a rogito notaio Pierpaolo Verde a
favore di Banca Carige Spa – Cassa di Risparmio di Genova e
Imperia;

iscrizione n. 2811/531 del 29/03/2005 derivante da ipoteca
legale del 17/03/2005 ruolo esattoriale n. 113649/48 a favore
della Gest Line spa;

iscrizione n. 3135/278 del 24/04/2014 nascente da decreto
ingiuntivo del 09/03/2012 del Tribunale di Firenze a favore
della Banca Monte dei Paschi di Siena spa;

□□□□□

4. - Regolarità Edilizia

Il magazzino, unitamente a varianti eseguite nella villa, è stato
oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi della legge 724/94 a
firma dell'ing. Paolo Lertora, assentita con autorizzazione

□□□□□

5. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata utilizzata dalla proprietaria e dai suoi famigliari.

□□□□□

6. - Vincoli gravanti sull'unità immobiliare

L'immobile è sito in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex lege 22/01/2004.

Si segnala inoltre che non resteranno a carico dell'acquirente alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti dovranno essere cancellati a cura della procedura.

□□□□□

7. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio per i magazzini si rileva un prezzo corrente di 900 €/m². Pertanto il valore del magazzino è pari a 27,4 m² * 900,00 €/m² ≅ 24.000,00 €.

□□□□□

Genova, 29 novembre 2016

Il Consulente Tecnico di Ufficio
dott. arch. Lodovico Thellung

