

TRIBUNALE DI GENOVA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
(R.E. 184-2017)

Giudice dell'Esecuzione dott. Davini

Procedente

avv. Marco Di Cengio, avv. Roberto Damonte

Intervenuti

avv. Mario Giordano

Debitrice eseguita

---

RELAZIONE DELL'ESPERTO

---

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 19.06.2017 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 28.06.2017.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dei seguenti beni, i quali, per loro natura e consistenza, verranno considerati come un unico lotto:

- Terreni in località Mexi, censiti al Catasto terreni del suddetto Comune al foglio n.ro 2, mappali 150, 491, 1279, 1281, 1377, all'interno dei quali è in corso di realizzazione la costruzione di un edificio residenziale monofamiliare;
- Area Urbana in località Sexi (o Mexi), censita al Catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio n.ro 2, mappale 1376 sub 1, sub 2 e sub 3, comprendente anche fabbricato attualmente in stato di rovina.

Per brevità non si procede a trascrivere integralmente il quesito posto allo scrivente, riportato sul Decreto di fissazione di prima udienza ex art.



569c.p.c. e di nomina dell'esperto, in quanto già agli atti.

Reperita parte della documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data di sopralluogo veniva fissata per il giorno 03.08.2017, alle ore 9,30.

Accompagnava lo scrivente la geom. Marina Zanardi, iscritta all'Albo dei Certificatori della Regione Liguria, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, poi resosi non redigibile per lo stato in cui versano gli immobili edificati.

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Per la complessità delle indagini urbanistiche ed edilizie, è stato poi necessario effettuare tre incontri con il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Zoagli.

Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi presso il Comune di Zoagli e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
1.1) Identificazione catastale degli immobili	pag. 3
1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà degli immobili	pag. 4
1.3) Ubicazione e caratteristiche dei beni oggetto di stima	pag. 6
1.4) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio	pag. 10
2) REGIME LOCATIVO	pag. 11
3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SUGLI IMMOBILI	pag. 11
4) REGOLARITA' EDILIZIA, VOCAZIONE EDIFICATORIA E AUTORIZ- ZAZIONI DI ABITABILITA'	
4.1) Regolarità edilizia e vocazione edificatoria	pag. 12
4.2) Decreto di abitabilità o agibilità	pag. 22
4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia dei beni, stru-	



menti urbanistici vigenti	pag. 22
5) REGIME PATRIMONIALE	pag. 23
6) SPESE CONDOMINIALI	pag. 23
7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 23
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 24

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

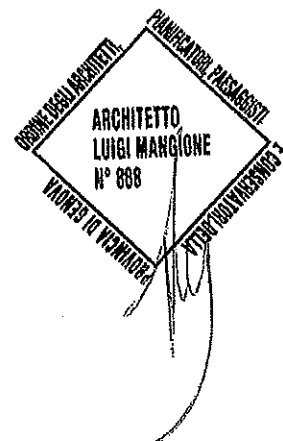
1.1) Identificazione catastale e confini degli immobili

I terreni oggetto di stima, tutti siti nel territorio del Comune di Zoagli, risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Zoagli, Catasto Terreni, Sezione Urbana GED, foglio 2:

- mappale 150, uliveto di classe 2, superficie mq. 640, reddito dominicale € 2,64, reddito agrario € 1,98 (vedi certificato catastale allegato sub "B");
- mappale 491, uliveto di classe 2, superficie mq. 100, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,31 (vedi certificato catastale allegato sub "C");
- mappale 1279, uliveto di classe 2, superficie mq. 1.770, reddito dominicale € 7,31, reddito agrario € 5,48 (vedi certificato catastale allegato sub "D");
- mappale 1281, uliveto di classe 2, superficie mq. 5.167, reddito dominicale € 21,35, reddito agrario € 16,01 (vedi certificato catastale allegato sub "E");
- mappale 1377, uliveto di classe 2, superficie mq. 8.402, reddito dominicale € 34,71, reddito agrario € 26,04 (vedi certificato catastale allegato sub "F");

I fabbricati oggetto di stima, tutti siti nel territorio del Comune di Zoagli, risultano censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Zoagli, Catasto Terreni, Sezione Urbana GED, foglio 2 (vedi allegato "I"),

- mappale 1376 sub 1, area urbana, consistenza nominale mq. 1,00, località Sexi (erroneamente individuata precedentemente come "Mexi");
- mappale 1376 sub 2, località Sexi (erroneamente individuata precedentemente come "Mexi") civico 4 (piani T-1), categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 77, rendita € 284,05;
- mappale 1376 sub 2, località Sexi (erroneamente individuata



precedentemente come "Mexi") senza numero civico (piani S1-T-1), categoria "unità collabenti".

I beni sono graficamente individuabili sull'estratto di mappa catastale, redatto in scala 1:2000, allegato alla presente sub "H".

Relativamente ai confini, partendo da nord e procedendo in senso orario, sentiero pubblico, rio Carchea, strada rotabile cornice di San'Ambrogio, particelle catasto terreni foglio 2 nn.ri 1160 e 1154 (ques'ultima con interposizione di rivo).

Tutti i beni risultano intestati alla [redacted] S.r.l., co.fi. [redacted], con sede a Genova in [redacted] a civico interno [redacted]

\*\*\*\*\*

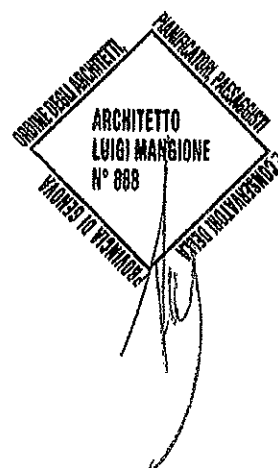
#### 1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal notaio [redacted] con sede a [redacted] agli atti del procedimento, cui si rimanda, i beni risultano pervenuti nella disponibilità dell'attuale proprietaria, come meglio di seguito individuato:

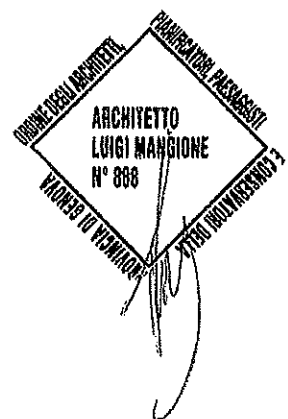
- relativamente alle particelle nn.ri 491 - 1279 (ex 490) - 1281 (ex 1159, ex 935, ex 930, ex 187, ex 189) del foglio 2, in forza di compravendita a rogito notaio [redacted] di Genova del [redacted] rep. n.ro [redacted] (trascrizione in data [redacted], reg. gen. [redacted] reg. part. [redacted]), dal precedente proprietario [redacted], nato a Rapallo in data [redacted] co.fi. [redacted]

a questi i beni erano pervenuti:

- In parte, relativamente alle particelle 187 e 189, in dipendenza della successione a [redacted] a fu [redacted], nata a Zoagli (Ge) in data [redacted] e deceduta in data [redacted], come da dichiarazione di successione del [redacted] 1954, Uff. Registro di Rapallo numero [redacted] volume [redacted] (trascrizione in data 07.09.1955, reg. gen. [redacted] reg. part. [redacted]); risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte del sig. [redacted]



- o, nascente da atto del notaio Felis summenzionato (trascrizione in data 17, reg. gen. 1 reg. part. );
- In parte, relativamente alla particella 490 e alla quota parte di 1/2 della particella 491, in forza di atto di compravendita a rogito notaio di Rapallo in data 11.05.2004, rep. n.ro (trascrizione in data reg. gen. reg. part. ), dalla precedente proprietaria Z iella, nata a Rapallo in data 7, co.fi. J;
  - a questa i beni erano pervenuti
  - in parte, relativamente alla particella 189/b e alla quota parte di 1/2 della particella 189/c, in forza di atto di compravendita a rogito notaio in data , rep. n.ro (trascrizione in data 7, reg. gen. 3208 reg. part. , dai precedenti proprietari , nato in data , e ), nato in data
  - in parte, relativamente alla quota di 1/2 delle particelle 490 e 491, in dipendenza della successione a , nato a Rapallo in data e deceduto in data , come da dichiarazione di successione del Uff. Registro di Rapallo numero volume (trascrizione in data reg. gen. reg. part. ); risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte del sig. i nascente da atto del notaio summenzionato (trascrizione in data , reg. gen. reg. part. , regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del ! del notaio (trascrizione in data , reg. gen. 1 reg. part. ); risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra nascente da atto del notaio > summenzionato (trascrizione in data reg. gen. reg. part. !);
  - relativamente alle particelle nn.ri 150 - 1377 (ex 188 e ex 392) - 1376 sub 1-2-3 del foglio 2, in forza di compravendita a rogito notaio l ; di



Genova del 106, rep. n.ro (trascrizione in data  
reg. gen. (reg. part. ), dal precedenti proprietari ), nato a  
Rapallo in data co.fi. nato a  
Rapallo in data 0, co.fi. C, ), nato a  
Rapallo in data 3, co.fi. );  
- a questi, in ragione di 1/3 cadauno, gli immobili erano pervenuti in  
dipendenza della successione a , co.fi.  
, nata a Rapallo in data e deceduta in  
data ), come da dichiarazione di successione del  
Uff. Registro di Rapallo numero 31 volume 846 (trascrizione in data  
reg. gen. (reg. part. ); risulta trascritta  
accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi, nascente da atto del  
notaio Felis summenzionato (trascrizione in data reg. gen.  
reg. part. ).

\*\*\*\*\*

### 1.3) Ubicazione e caratteristiche dei beni oggetto di stima

I beni oggetto di stima formano un comprensorio unico di complessivi metri quadrati catastali 16.000 circa, oltre alle aree urbane, il quale deve ritenersi non suddivisibile in lotti, in quanto una porzione considerevole del medesimo rimarrebbe privo altrimenti di accesso carrabile, con conseguente consistente riduzione del proprio valore.

I terreni risultano siti in fregio alla strada di collegamento definita cornice di Sant'Ambrogio, per la quale il centro di Rapallo risulta facilmente raggiungibile in pochissimo tempo, distando appena sei chilometri circa; più distante risulta in centro cittadino di Zoagli, sebbene l'area sia ricompresa nel territorio di questo comune.

Non risulta possibile reperire spazi di parcheggio per autovetture, se non all'interno dell'area di pertinenza.

Sulla particella 1279 è stato edificato, in seguito a provvedimento che ha attualmente perso efficacia, un fabbricato residenziale su due piani, il quale,



rimasto incompiuto, versa attualmente in stato di abbandono.

Sprovvisto di copertura, le intemperie lo hanno danneggiato in parte, ma, all'indagine visiva, lo stesso si presenta ancora in condizioni di mantenimento discrete, pure se occorrerà rimuovere lo stato di coibentazione del livello superiore in corrispondenza delle murature perimetrali, marcite, e ciò comporterà la rimozione della controfoderata interna in laterizio.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in laterizio ed orizzontamenti in laterocemento.

Non sono stati realizzati impianti.

Circa il suo posizionamento, lo stesso è raggiungibile per il tramite di una strada interpodereale, in merito all'autorizzazione alla costruzione della quale si dirà in seguito, realizzata in difformità dal Permesso di costruire rilasciato e non ultimata.

Raggiunto l'edificio in parte realizzato, questa procede per servire il secondo edificio di cui si era prevista la realizzazione

Lo sviluppo del tracciato avrebbe dovuto proseguire per raggiungere il luogo nel quale realizzare una piazzola a parcheggio a servizio di proprietà limitrofa, e cioè del precedente proprietario di porzione dell'area, sig. Lenoli marlo; ciò in virtù dei patti stipulati conseguenti all'atto di cessione di parte dell'area, come da atto a rogito notaio Bancalari, sopra richiamato.

Le abitazioni esistenti nella zona sono rare e quindi l'area risulta poco abitata; non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire i prodotti di prima necessità.

La zona è servita dalle linee di trasporto extraurbano ATP n.ri 95 e 96, che raggiungono il centro di Rapallo; la cadenza delle corse, anche festive, è poco frequente.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti, siti a quota altimetrica molto più alta rispetto al sedime del fabbricato in via di realizzazione, questi sono raggiungibili esclusivamente per una strada pedonale che si diparte dalla strada di collegamento con la parrocchia San Bernardo di Celesia, superata la chiesa di



Sant'Ambrogio.

Non è possibile prevedere da questa un collegamento carrabile che conduca ai fabbricati, e non sono presenti spazi di parcheggio sicuramente disponibili sul sedime stradale accessibile agli autoveicoli.

Delle due costruzioni esistenti, la prima, contraddistinta dal subalterno 2 della particella 1376, è formata da due piani, il primo dei quali con destinazione a cantine, il secondo ad abitazione, priva di servizio igienico e composta di quattro vani, dei quali uno destinato a cucina;

La costruzione presenta struttura portante in pietrame ed orizzontamenti in legno, con copertura in tegole marsigliesi.

Per la consistenza del fabbricato si rimanda alla tavola di rilievo messa a disposizione dal Comune di Zoagli e facente parte della documentazione di un progetto di ristrutturazione del fabbricato medesimo, mai attuato, dall'esame della quale si ricavano le seguenti informazioni (vedi allegato "AF"):

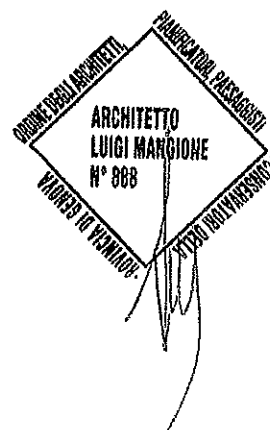
- piano terra: spf. lorda mq. 67,00 ca., h. ml. 2,80, volume lordo mc. 187,60;
- piano primo: spf. lorda mq. 67,00 ca., h<sub>m</sub>. ml. 2,90, volume lordo mc. 194,30;

per una superficie lorda complessiva pari a mq. 134,00 e ad un volume lordo complessivo pari a mc. 381,90.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato sono pessime:

- all'esterno, gli intonaci, per le poche porzioni ancora ancorate alla muratura, si presentano in condizioni di estremo degrado, mentre le aperture sono protette da serramenti in legno ormai irrecuperabili;
- all'interno è possibile accedere solo al piano superiore: gli intonaci e le controsoffittature (composte di intonaco su incannicciato) sono anch'essi in mediocri condizioni di mantenimento, ed una parte di quest'ultime risultano crollate, con pericolo che tali crolli possano ripetersi; il piano di calpestio dei solai è formato da tavole in legno applicate direttamente sulla struttura portante.

La seconda delle costruzioni esistenti, contraddistinta dal subalterno 3





particella 1376, era originariamente formata da tre piani (di superficie ridotta al piano seminterrato), ma risulta in condizioni di mantenimento estremamente precarie, con mancanza di copertura e solai in taluni punti appena leggibili, a causa della vegetazione che ha invaso la costruzione determinandone estesi danneggiamenti.

Il materiale proveniente dai crolli si è depositato all'interno del fabbricato.

La costruzione presenta struttura portante in pietrame priva di intonaco; sono visibili lesioni verticali rilevanti in corrispondenza di almeno uno degli spigoli del caseggiato.

Ancora una volta, circa la consistenza del fabbricato si rimanda alla tavola di rilievo messa a disposizione dal Comune di Zoagli e facente parte della documentazione di un progetto di ristrutturazione del fabbricato medesimo, mai attuato, dall'esame della quale si ricavano le seguenti informazioni (vedi allegato "AG"):

- piano seminterrato: spf. lorda mq. 42,00 ca., h<sub>m</sub>. ml. 2,10, volume lordo mc. 88,20;
- piano terra: spf. lorda mq. 101,00 ca., h. ml. 2,50, volume lordo mc. 252,50;
- piano primo: spf. lorda mq. 101,00 ca., h<sub>m</sub>. ml. 2,80, volume lordo mc. 282,80;

per una superficie lorda complessiva pari a mq. 244,00 e ad un volume lordo pari a mc. 623,50.

Sia per quanto riguarda i terreni, che per quanto attiene alle costruzioni, si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "M", specificando tuttavia che, a causa delle condizioni in cui versano i beni, sui quali la vegetazione ha ormai avuto il sopravvento, ad alcuni di questi è risultato impossibile accedere nel corso del sopralluogo.

Sulla tavola 32.2017.007 (vedi allegato "AL" alla presente) viene riportata una ripresa aerea dell'area con individuazione degli immobili interessati e dei tracciati stradali, questi indicati in maniera sommaria.



\*\*\*\*\*

#### 1.4) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione di finanziamento concesso con atto a rogito notaio in data ; (repertorio n.ro a favore di .l., con sede a Milano, co.fi. e contro , come sopra individuata, per una somma complessiva di € 2.400.000,00 delle quali € 1.200.000,00 di capitale (iscrizione in data , reg. gen. , reg. part. ); la stessa è relativa alle particelle 150, 188, 392, 491, 1279, 1281; non opponibile all'acquirente;
- domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti del 21.09.2009 emessa dal Tribunale di Chiavari (repertorio n.ro a favore di I ) e contro , entrambi come sopra individuati, relativa alle particelle 491, 1279 e 1281 (trascrizione in data : , reg. gen. , reg. part. ); questo procedimento, individuato dal numero pendente presso il Tribunale di Chiavari, per informazioni assunte dallo scrivente presso il Tribunale di Genova, risulta estinto in data ( ) ; parrebbe pertanto non opponibile all'acquirente;
- verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Genova, repertorio n.ro a favore di I .l., con sede a Milano, co.fi. e contro .l., come sopra individuata (trascrizione in data 14.03.2017, reg. gen. reg. part. ); non opponibile all'acquirente.

Si richiamano, inoltre, in quanto non citati sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli atti:

- atto di vincolo di non ulteriore edificabilità a favore del Comune di Zoagli sull'area contraddistinta dai mappali 150 e 392 del foglio 2; atto a rogito notaio in data /5/54- trascritto a Chiavari in data



25.03.2006 ai nn.ri 3301/2248 (vedi allegato "AM" alla presente);

- atto di vincolo di non ulteriore edificabilità a favore del Comune di Zoagli sull'area contraddistinta dai mappali 490, 491 e 1159 del foglio 2; atto a rogito notaio ( ..... ari rep. .... I, trascritto a Chiavari in data ..... ai nn.ri ..... I allegato "AN" alla presente).

## 2) REGIME LOCATIVO

Nessun soggetto risulta risiedere in alcuna delle unità immobiliari edificate oggetto di stima, per cui le medesime verranno valutate come libere.

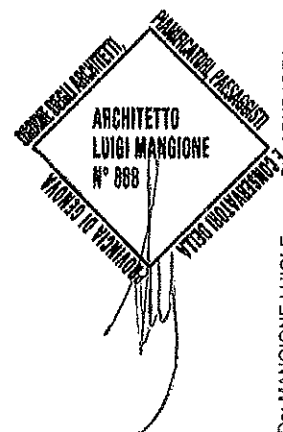
## 3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SUGLI IMMOBILI

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II;
- risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte III;
- In relazione al Piano di Bacino Ambito 15, l'area risulta sita:
  - relativamente alla carta di suscettibilità al dissesto, ricompresa fra le zone: Pg1 (bassa) e Pg2 (media), come disciplinate dall'art.16 comma 4; Pg3 (elevata), come disciplinata dall'art. 16, comma 3 ter;
  - relativamente alla carta di rischio geologico, ricompresa fra le zone R1 (rischio moderato) e R2 (rischio medio).

Per quanto riguarda le servitù insistenti sull'area, esiste obbligo di garantire il passaggio veicolare a favore della limitrofa proprietà ..... come rilevabile dalle pattuizioni inserite sull'atto di acquisto a rogito notaio Feis già citato.

Tale diritto viene riconosciuto anche sull'eventuale prolungamento del tracciato stradale, cui lo stesso sig. Lenoli Mario dovrà contribuire in ordine ai costi di realizzazione e alla corresponsione di oneri edilizi, fatto salvo il diritto di



realizzare in proprio un allacciamento carrabile ai propri beni.

Lo stesso sig. \_\_\_\_\_ dovrà partecipare proporzionalmente ai costi di manutenzione del sedime stradale, come pure a quelli di realizzazione di un cancello automatico e degli impianti citofonico o videocitofonico e di illuminazione.

**4) REGOLARITA' EDILIZIA E VOCAZIONE EDIFICATORIA, AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'**

**4.1) Regolarità edilizia e vocazione edificatoria**

**4.1.1) Edificio monofamiliare alla cui costruzione sono asserviti i mappali nn.ri 150 e 1377 (ex392) foglio n.ro 2 Catasto Terreni del Comune di Zoagli**

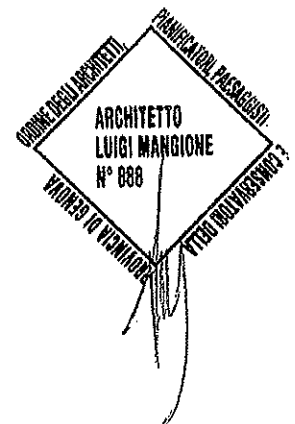
In data 22.12.2005, i sigg.ri \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, come sopra individuati, presentavano istanza per la costruzione di un fabbricato unifamiliare da realizzarsi sul mappale 392 (ora 1377) del foglio 2 del Catasto terreni.

Con atto unilaterale d'obbligo del notaio \_\_\_\_\_ del 16.03.2006 (repertorio \_\_\_\_\_ debitamente registrato e trascritto, veniva asservita alla costruzione un'area con vincolo "non aedificandi" corrispondente ai mappali nn.ri 150 e 392 del foglio n.ro 2 Catasto Terreni del Comune di Zoagli, per complessivi mq. 9060, vincolando altresì un'area di mq. 36 insistente sul predetto mappale 392 a parcheggio pertinenziale del costruendo edificio (vedi allegato "AM" alla presente).

Il relativo Permesso di Costruire, contraddistinto dal n.ro 35, veniva rilasciato in data 05.04.2006; lo stesso veniva successivamente volturato in capo alla \_\_\_\_\_ s.r.l. in data 14.09.2006, con provvedimento protocollo \_\_\_\_\_.

E' agli atti la presentazione di successiva Denuncia di Inizio Attività per il completamento delle opere di costruzione del fabbricato presentata in data 12.05.2011, da considerarsi scaduta in data 02.06.2014.

Preliminarmente, in data 09.04.2015, veniva presentata richiesta di rinnovo di autorizzazione paesaggistica ambientale, la quale, contraddistinta dal



n.ro risulta essere stata rilasciata in data 09.04.2015.

Tale autorizzazione è valida per cinque anni, oltre ad un ulteriore anno successivo all'effettivo inizio dei lavori.

La costruzione dell'edificio non risulta mai effettivamente essere iniziata.

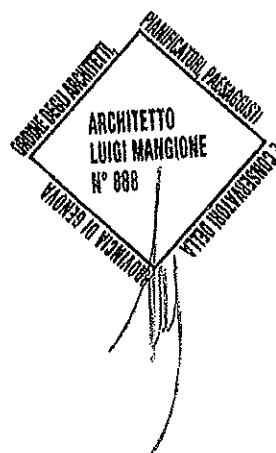
Per procedere alla realizzazione dell'intervento, solo qualora si intenda confermare le previsioni progettuali, occorre procedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire, in quanto può considerarsi ancora valida l'autorizzazione ambientale n.ro del 09.04.2015.

Allo scopo di illustrare nel dettaglio le previsioni progettuali, si allegano alla presente le seguenti tavole, materialmente allegate alla predetta autorizzazione ambientale n.ro 12/2015:

- tavola n.ro 3 planimetrie, sezioni e prospetti dell'edificio in progetto (vedi tavola redatta dallo scrivente 032.2017.001, allegato "N");
- tavola n.ro 6: tavola sinottica e calcoli aritmetico/urbanistici; dall'esame della medesima, si evince che può procedersi alla realizzazione di un'abitazione di superficie pari a mq. 68,60, cui aggiungere un'ulteriore analoga superficie di soppalco (di altezza media non superiore a ml. 2,00) e una superficie pari a mq. 53,90 di locali non abitabili; occorre quindi realizzare un'area di parcheggio pari ad almeno mq. 20,77, inferiore quindi alla superficie asservita di cui all'atto a rogito notaio citato (vedi allegato "O").

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Zoagli attualmente in vigore, il terreno in oggetto è sito in area "EA, agricola di presidio del territorio", come disciplinata dall'art. 30 delle relative Norme di Attuazione (vedi estratto relativo a queste ultime allegato alla presente sub "AL").

In base a quanto previsto dalle medesime, premesso che è stata asservita alla costruzione da realizzare un'area pari a mq. 9.060,00 e che l'originaria autorizzazione edilizia è stata volturata a favore dell'Immobiliare Serma s.r.l., e quindi del suoi futuri aventi causa, può sull'a medesima, come individuata, essere realizzato un fabbricato con l'applicazione dei seguenti indici:



- Porzione a destinazione residenziale: mq. 9.060 x 0,03 = mc. 271,80;
- Porzione a destinazione non abitabile: mq. 9.060 x 0,02 = mc. 181,20.

Deve altresì essere destinata a parcheggio, ed asservita al fabbricato, un'area pari al 35% della superficie agibile, in applicazione dell'art. 19 comma 1 della Legge regionale 16/2008.

Si ritiene che un'applicazione diversa delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale del Comune di Zoagli vigente, avrebbe consentito la realizzazione di un edificio residenziale di superficie più ampia.

Infatti, non realizzando il previsto soppalco e distribuendo la volumetria residenziale realizzabile, pari a mc. 271,00, ad esempio, in un fabbricato delle dimensioni in pianta di ml. 14,00 x 9,70, con colmo di altezza pari a ml. 4,00 (e quindi con altezza media pari a ml. 2,00), si sarebbe potuta prevedere la realizzazione di una costruzione con superficie pari a ml. 135,80.

Analogamente, distribuendo la volumetria agricola realizzabile, pari a mc. 181,20, in un fabbricato delle dimensioni in pianta di ml. 9,00 x 7,45, con altezza lorda pari a ml. 2,70 (e quindi con altezza interna pari a ml. 2,40), si sarebbe potuta prevedere la realizzazione di una costruzione con superficie pari a ml. 67,05.

4.1.2) Edificio monofamiliare alla cui costruzione sono asserviti i mappali nn.ri 491, 1279 (ex 490 parte) e 1281 (ex 1159 parte) foglio n.ro 2 Catasto Terreni del Comune di Zoagli

In data 30.07.2005, il sig. Lenoli Mario, come sopra individuato, presentava istanza per la costruzione di un fabbricato unifamiliare da realizzarsi sul mappale 490 (ora 1279) del foglio 2 del Catasto terreni.

Con il già citato atto unilaterale d'obbligo del notaio di Rapallo del 01.06.2005 (repertorio 18544), debitamente registrato e trascritto, venivano asservite alla costruzione:

- limitatamente all'indice abitativo, un'area con vincolo "non aedificandi" corrispondente ai mappali nn.ri 490, 491 e 1159 del foglio n.ro 2 Catasto Terreni del Comune di Zoagli (al netto, relativamente a quest'ultimo,



dell'area di rispetto circostante i fabbricati contigui), e così complessivamente pari a mq. 8.228,00;

- limitatamente all'indice agricolo, un'area con vincolo "non aedificandi" corrispondente ai mappali nn.ri 490 (In parte), 491 e 1159 (In parte) el foglio n.ro 2 Catasto Terreni del Comune di Zoagli, e così complessivamente pari a mq. 3.580,00.

Veniva inoltre vincolata un'area di mq. 25 insistente sul predetto mappale 1159 a parcheggio pertinenziale del costruendo edificio (atto registrato a Rapallo in data 16.06.2005 al numero 710 Sezione 1T).

Il relativo Permesso di Costruire, contraddistinto dal n.ro 67, veniva rilasciato in data 01.10.2005; lo stesso veniva successivamente volturato In capo alla : . in data 13.09.2006, con provvedimento protocollo 005083.

Sono agli atti le presentazioni delle seguenti successive Denunce di Inizio Attività:

- In data 05.01.2007 (prot. n.ro 306), per rinnovo Permesso di costruire n.ro 67/2005;
- in data 22.12.2009 (prot. n.ro 18083), per variante e contestuale rinnovo Permesso di costruire n.ro 67/2005.

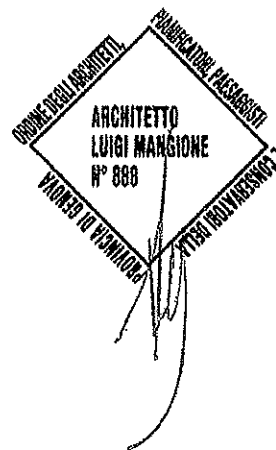
Sia il Permesso di costruire che le successive Denunce di Inizio Attività devono ad oggi intendersi scadute.

Preliminarmente all'ultima DIA, in data 19.11.2009, veniva rilasciata dalla provincia di Genova autorizzazione paesaggistica ambientale n.ro 6760, la quale veniva trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria, per il previsto eventuale potere di annullamento.

Tale autorizzazione deve intendersi ad oggi scaduta.

La costruzione dell'edificio è stata, come visto, Iniziata e quindi sospesa.

Per procedere al completamento dell'intervento, occorre procedere a richiedere il rilascio di un'ulteriore autorizzazione paesaggistica ambientale e alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività per completamento di



edificio in costruzione.

Allo scopo di illustrare nel dettaglio le previsioni progettuali, si allegano alla presente le seguenti tavole, materialmente allegata alla predetta autorizzazione ambientale n.ro 6760/2009, per quanto non più valida:

- tavola n.ro 1: cartografia (vedi allegato "P");
- tavola n.ro 6: stralcio planimetria generale (vedi tavola redatta dallo scrivente 032.2017.002, allegato "Q");
- tavola n.ro 7: planimetrie, sezioni e prospetti dell'edificio in progetto (vedi allegato "R").

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Zoagli attualmente in vigore, il terreno in oggetto è sito in area "EA, agricola di presidio del territorio", come disciplinata dall'art. 30 delle relative Norme di Attuazione (vedi estratto relativo a queste ultime allegato alla presente sub "AL").

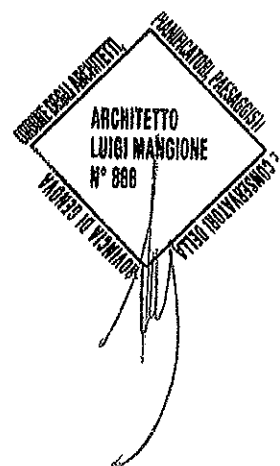
In base a quanto previsto dalle medesime, premesso che è stata asservita alla costruzione da realizzare un'area pari a mq. 8.228 (ad uso residenziale) e a mq. 3.580 (ad uso agricolo, in quanto la restante parte dell'indice già asservita ad altra costruzione) e che l'originaria autorizzazione edilizia è stata volturata a favore dell' \_\_\_\_\_, e quindi dei suoi futuri aventi causa, può sulla medesima, come individuata, essere realizzato un fabbricato con l'applicazione dei seguenti indici:

- Porzione a destinazione residenziale: mq. 8.228 x 0,03 = mc. 246,84;
- Porzione a destinazione non abitabile: mq. 3.580 x 0,02 = mc. 71,60.

Lo scrivente ha proceduto ad eseguire rilievo dell'immobile, come realizzato (vedi allegato "O") alla presente, sulla base del quale possono fornirsi le seguenti indicazioni.

Il volume realizzato, sia per la parte a destinazione residenziale che per quella a destinazione agricola, è superiore al volume consentito in base all'area disponibile; tuttavia:

- la porzione delle murature esterne eccedenti uno spessore delle medesime pari a cm. 30 non sono considerate nel computo delle superfici e dei volumi,





ai sensi dell'articolo 67 comma 2 della Legge regionale 16/2008, la quale recepisce le indicazioni dell'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 102/2014;

- la superficie e il volume del locale caldaia, in quanto volume tecnico, anche su indicazione in tal senso dell'Ufficio tecnico del Comune di Zoagli, non deve essere considerato nel computo delle superfici e dei volumi;
- l'altezza dei locali per la determinazione dei volumi dei piani con copertura inclinata, in base al Piano regolatore generale del Comune di Zoagli vigente, viene determinata come la linea mediana passante fra il piano di calpestio e la linea di colmo della copertura.

Ne consegue quindi, in base ai calcoli effettuati e riportati in allegato "O" alla presente, che le superfici realizzabili sono le seguenti:

- superfici lorde locali a destinazione residenziale: mq. 42,92 (piano terra) e mq. 58,29 (piano primo), per complessivi mq. 101,21;
- superfici lorde locali a destinazione agricola: mq. 26,22;
- superfici lorde locali non computabili ai fini del calcolo dei volumi: mq. 15,37.

Considerata un'altezza dei vari locali del fabbricato è pari a:

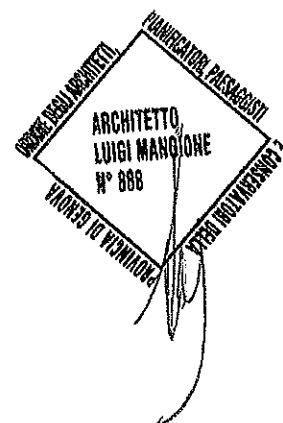
- piano terra (locali a destinazione residenziale): ml. 3,05;
- piano primo (locali a destinazione residenziale): ml. 1,98;
- piano terra (locali a destinazione agricola): ml. 2,70;

avremo:

- volume residenziale:  $\text{mq. } 42,92 \times \text{ml. } 3,05 + \text{mq. } 58,29 \times \text{ml. } 1,98 = \text{mc. } (130,91 + 115,41) = \text{mc. } 246,32 < \text{mc. } 246,84$ ;
- volume agricolo:  $\text{mq. } 26,37 \times \text{ml. } 2,70 = \text{mc. } 71,20 < \text{mc. } 71,60$ .

Ne consegue che vanno poste in essere alcune modifiche rispetto alla situazione rilevata, consistenti in:

- innalzamento della quota di pavimento del locale ad uso agricolo pari a cm. 30, in modo da riportare la quota del piano di calpestio a quella prevista a progetto, rispettando così l'altezza utile interna, pari a ml. 2,40;
- ampliamento del locale tecnico destinato a centrale termica, così come indicato sull'elaborato 032.2017.006 (allegato "O" alla presente), riducendo



le dimensioni del locale abitabile.

Deve altresì essere destinata a parcheggio, ed asservita al fabbricato, un'area pari al 35% della superficie agibile, in applicazione dell'art. 19 comma 1 della Legge regionale 16/2008.

4.1.3) Strada interpodereale di accesso alle aree individuate ai precedenti punti 4.1.1) e 4.1.2).

In data 30.12.1999, i sigg.ri . . . e . . . presentavano domanda per il rilascio di concessione Edilizia relativa alla realizzazione di una strada Interpodereale di accesso da realizzarsi sui mappali 189, 392, 490 e 491, già più volte citati; in data 17.09.2001 veniva rilasciata la Concessione edilizia n. ro 49.

In data 20.09.2005, con provvedimento prot. . . il Comune di Zoagli concedeva proroga per il completamento dei lavori.

In data 14.09.2006, la Concessione edilizia n.ro . . . veniva volturata in capo alla . . . (voltura prot. n.ro . . .)

In data 16.11.2006, l' . . . presentava istanza per la ristrutturazione di due rustici insistenti sul mappale 188 (ora 1376) del foglio n.ro 2, con contestuale realizzazione di sistemazioni esterne e prolungamento della strada interpodereale autorizzata con Concessione n.ro . . .

Rispetto a tale istanza, la Provincia di Genova, con provvedimento n.ro . . . emesso in data 13.02.2008, esprimeva parere negativo, in quanto, a parere della medesima, la realizzazione della strada avrebbe comportato l'esecuzione di una rete infrastrutturale omogeneamente diffusa, non consentita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Pesistico nelle zone "IS-MA, insediamenti diffusi - mantenimento").

. . . rinunciava quindi al progetto di ristrutturazione dei rustici e quindi, in data 15.11.2007, con provvedimento prot. . .

, il Comune di Zoagli concedeva proroga per il completamento delle opere.

In data 31.12.2009, veniva rilasciata dal Comune di Zoagli autorizzazione paesaggistica ambientale n.ro . . . per il prolungamento della



strada interpodereale autorizzata con Concessione (vedi allegato "S"); il relativo Permesso di costruire n.ro [redacted], veniva rilasciato in data 02.10.2010 (vedi allegato "T").

Le opere venivano realizzate però in difformità da quanto autorizzato.

In data 28.04.2015, oltre il termine di validità del Permesso di costruire n.ro 56/2010, l' [redacted] presentava istanza di autorizzazione paesaggistica in sanatoria per il mantenimento di opere realizzate in difformità dall'autorizzazione paesaggistica comunale n.ro [redacted] con il ricorso alla procedura ordinaria prevista dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, per la quale si rimanda ai seguenti allegati:

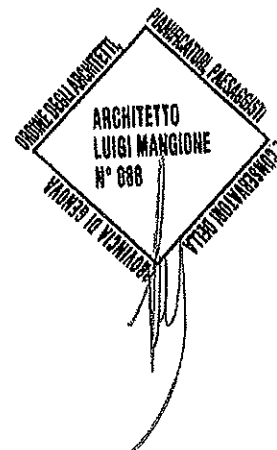
- domanda (allegato "U");
- planimetria dello stato originario approvato (riportata su tavola redatta dallo scrivente n.ro [redacted] allegato "V");
- planimetria dello stato attuale, da autorizzare in sanatoria (riportata su tavola redatta dallo scrivente n.ro 032.2017.004, allegato "Z").

La Soprintendenza Belle Arte e Paesaggio della Liguria, in applicazione della procedura prevista dall'art. 167 commi 4 e 5 e dall'art. 181 commi 1-bis e 1-ter, esprimeva parere di competenza favorevole al mantenimento delle opere come realizzate (vedi allegato "AA").

Quindi, il Comune di Zoagli procedeva alla quantificazione delle sanzioni paesaggistica ed edilizia, per complessivi € 3.098,00, così calcolati:

- € 1.549,00 quale sanzione edilizia, ai sensi dell'art. 43 comma 5 della Legge regionale n.ro 16/2008, articolo poi abrogato dalla Legge regionale n.ro 15 del 28.06.2015;
- € 1.549,00 quale sanzione paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/004, come maggior somma fra il profitto conseguito ed il danno arrecato.

Tale quantificazione veniva comunicata in data 27.04.2016 (prot. n.ro [redacted] all' [redacted], alla Città Metropolitana di Genova e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio (vedi allegato "AB"); il



relativo importo risulta ad oggi ancora da versare e quindi non risulta essere stata rilasciata alcuna autorizzazione in sanatoria.

Si evidenzia, dalla lettura di tale documento, che sono stati riscontrati:

- un'altezza dei muri di contenimento maggiore del ml. 2,00 autorizzati, pari a ml. 4,50 per una lunghezza di ml. 32,00, a ml. 5,00-5,50 per una lunghezza di ml. 10,00, e a ml. 3,00 per una lunghezza di ml. 26,00;
- una larghezza del sedime stradale maggiore dei ml. 2,00 autorizzati, arrivando tale sedime fino a ml. 4,00;
- una diversa ubicazione altimetrica della carreggiata stradale.

In data 29.04.2015, l' \_\_\_\_\_, aveva presentato istanza di autorizzazione paesaggistica per il completamento delle opere, per la quale si rimanda ai seguenti allegati:

- domanda (allegato "AC");
- planimetria quotata di progetto (riportata su tavola redatta dallo scrivente n.ro \_\_\_\_\_, allegato "AD");
- sezioni (allegato "AE").

Alla luce di quanto riportato, e secondo quanto comunicato dal Comune di Zoagli, non può procedersi al rilascio di autorizzazione al completamento delle opere, prima che venga corrisposta l'oblazione come prima quantificata.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il Comune di Zoagli.

#### 4.1.4) Edifici esistenti

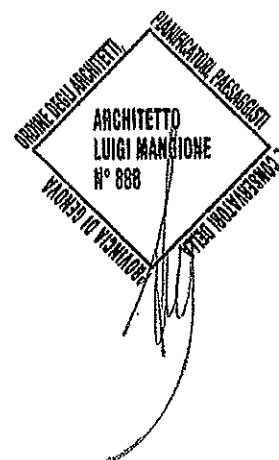
Circa gli edifici esistenti, esistono diverse modalità di intervento.

Secondo le Norme di attuazione del Piano regolatore generale del Comune di Zoagli, può procedersi:

- ad interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, con ampliamento del 20% del volume esistente, entro un limite di mc. 510, intervento che può invocarsi per il fabbricato di cui alla particella 1376 sub 2, secondo il seguente calcolo:

$$\text{mc. } 381,90 \times 1,20 = 458,28.$$

- ad interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, con eventuale



traslazione dei corpi di fabbrica da valutare, senza possibilità di incremento in conseguenza del già consistente volume dell'edificio, intervento che può invocarsi per il fabbricato di cui alla particella 1376 sub 3.

In applicazione della Legge regionale 49/2009 "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio" e succ. mm. ll., nel caso di ampliamento, questo consentito nel caso in questione, di edifici esistenti, è possibile quantificare tale incremento, a norma dell'articolo 3, con applicazione delle seguenti quantità:

- per i primi mc. 200,00, mc. 60,00;
- per l'ulteriore incremento fino a mc. 500, in una percentuale del 20,00%;
- per l'ulteriore incremento fino a mc. 1.000, in una percentuale del 10,00%.

Avremo pertanto, per il fabbricato mappale 1376 sub 2, un incremento possibile pari a:

$$\text{mc. } 60,00 + \text{mc. } (381,90 - 200,00) \times 20\% = \text{mc. } 96,38,$$

il quale, sommato al volume esistente, pari a mc. 381,90, consente l'edificazione di un fabbricato di mc. 478,28.

Considerata un'altezza media interpiano pari a ml. 3,20, per tenere conto della maggiore altezza dell'ultimo piano con copertura inclinata, può ragionevolmente ipotizzarsi la realizzazione di una superficie lorda pari a:

$$\text{mc. } 478,28 / \text{ml. } 3,20 = \text{mq. } 149,46,$$

arrotondati a mq. 150,00.

Avremo quindi, per il fabbricato mappale 1376 sub 3, un incremento possibile pari a:

$$\text{mc. } 60 + \text{mc. } (500 - 200) \times 20\% + \text{mc. } (623,50 - 500) \times 10\% = \text{mc. } 132,35,$$

il quale, sommato al volume esistente, pari a mc. 623,50, consente l'edificazione di un fabbricato di mc. 755,85.

Considerata un'altezza media interpiano pari a ml. 3,50, per tenere conto della maggiore altezza dell'ultimo piano con copertura inclinata, può ragionevolmente ipotizzarsi la realizzazione di una superficie lorda pari a:

$$\text{mc. } 756,96 / \text{ml. } 3,20 = \text{mq. } 236,20,$$



che si arrotondano a mq. 235,00.

E' consentito il ricorso anche ad altre misure premiali, a norma dell'art.

4) della Legge regionale 49/2009, che non si ritiene opportuno considerare per ragioni cautelative.

Non si valutano, inoltre, le possibilità offerte dall'applicazione dell'articolo 6) della Legge regionale 49/2009, la quale, nel caso di trasferimento del volume in altro sito, ammette la possibilità di incremento del medesimo nella misura del 35,00%, in quanto legate a fattori di valutazione che esulano dall'ambito del presente procedimento.

\*\*\*\*\*

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

Considerata l'epoca di realizzazione dei fabbricati esistenti e le loro condizioni di mantenimento, gli stessi non risultano provvisti di agibilità.

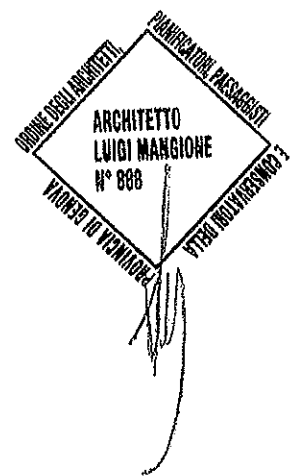
\*\*\*\*\*

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia dei beni, strumenti urbanistici vigenti

Circa la regolarità edilizia del volume in costruzione e della strada di accesso si è detto precedentemente.

Per quanto attiene ai terreni, e precisamente ai mappali 150, 491, 1279, 1281 e 1377 del foglio 2, più volte citati, il Comune di Zoagli, su richiesta dello scrivente, ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato "AH" alla presente, dal quale risulta che tutti gli immobili insistono:

- relativamente al Piano Regolatore Generale del Comune di Zoagli ad oggi vigente, all'interno della zona "E/A, agricole di tipo A", regolamentata dall'articolo 30) delle relative Norme di Attuazione;
- relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ad oggi vigente, all'interno della zona "IS-MA, insediamenti sparsi - mantenimento", regolamentata dall'articolo 49 delle relative Norme di Attuazione;
- all'interno del centro abitato;
- all'esterno di aree percorse dal fuoco;



- all'esterno delle zone soggette a rischio idrogeologico elevato e alle fasce fluviali di tipo A e B.

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in maniera significativa sulla valutazione dell'immobile.

---

#### 5) REGIME PATRIMONIALE

Poiché il pignoramento è stato eseguito nei confronti di una società, tale indicazione non assume alcun significato.

---

#### 6) SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili da valutare non risultano costituiti in condominio.

---

#### 7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando le unità immobiliari esistenti prive di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è rivolto per la bisogna alla geom. l. Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203.

Questa, con comunicazione datata 31.08.2017, che si allega alla presente sub "AO", ha dichiarato che, in conseguenza dello stato di mantenimento degli immobili, non può procedersi alla redazione di tali documenti.

---

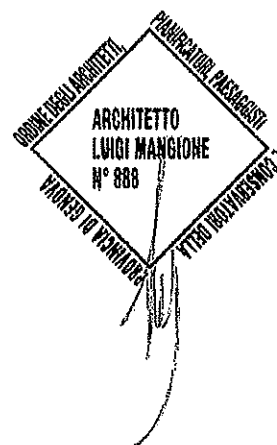
#### 8) VALUTAZIONE

Il criterio seguito per la valutazione dei beni è quello definito a "valore di trasformazione", secondo la formula:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n,$$

dove:

- $V_{mp}$  è il valore di mercato post trasformazione, come valore unitario al metro quadrato, derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive degli



immobili, oltre che a quelle relative al luogo nel quale le stesse insistono, dal particolare regime dei diritti che sugli stessi insistono, individuati secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale, una volta realizzati o ristrutturati i medesimi, pari a:

- €/mq. 4.500,00, per le porzioni degli edifici in costruzione o di nuova realizzazione con destinazione residenziale;
- €/mq. 2.250,00, per le porzioni degli edifici in costruzione o di nuova realizzazione con destinazione agricola o comunque non residenziale;
- €/mq. 2.600,00, per gli edifici esistenti, conservata l'attuale destinazione residenziale, a causa della distanza dai medesimi di posti auto agli stessi in qualche modo correlati;

e così definitivamente determinati:

- Edificio di nuova realizzazione:

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 135,80 \times \text{€/mq. } 4.500,00 + \text{mq. } 67,05 \times \text{€/mq. } 2.250,00 = \\ & = \text{€ } (611.100,00 + 150.862,50) = \text{€ } 761.962,50, \end{aligned}$$

che si arrotondano ad € 760.000,00;

- Edificio in costruzione:

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 101,21 \times \text{€/mq. } 4.500,00 + \text{mq. } 52,70 \times \text{€/mq. } 2.250,00 = \\ & = \text{€ } (455.445,00 + 118.575,00) = \text{€ } 574.020,00, \end{aligned}$$

che si arrotondano ad € 575.000,00;

- Edificio da ristrutturare (particella 1376 sub 2):

$$\text{mq. } 150,00 \times \text{€/mq. } 2.600,00 = \text{€ } 390.000,00;$$

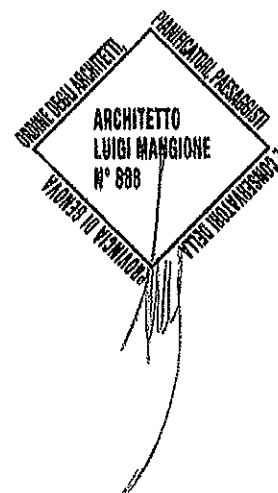
- Edificio da ristrutturare (particella 1376 sub 3):

$$\text{mq. } 235,00 \times \text{€/mq. } 2.600,00 = \text{€ } 611.000,00,$$

che si arrotondano ad € 610.000,00;

e così complessivamente pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } (575.000,00 + 750.000,00 + 390.000,00 + 610.000,00) = \\ & = \text{€ } 2.345.000,00; \end{aligned}$$





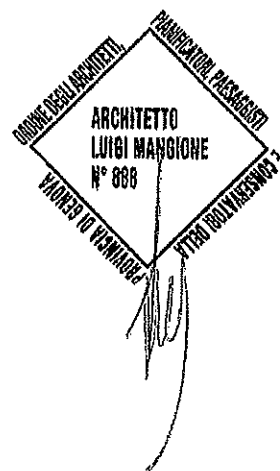
-  $K_{tr}$  sono i costi di trasformazione, cioè i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, e come tali comprensivi del costo di costruzione o ristrutturazione ( $K_c$ ), dei contributi di costruzione ( $C_c$ ), delle spese tecniche ( $St$ ), degli interessi passivi ( $Ip$ ) e del profitto del promotore ( $P$ ); e come tali pari a:

- per quanto riguarda il costo di costruzione  $K_c$ , comprensivo della quota parte di sistemazione area nell'immediato intorno dell'edificio di riferimento, ad €/mq. 1.700,00 per l'edificio in costruzione, €/mq. 2.150,00/mq. per l'immobile di nuova realizzazione, €/mq. 1.900,00 per gli edifici esistenti; ad € 200.000,00 per le opere di pulizia generale dell'area (da reiterare più volte), per il completamento della strada da realizzare (scavi, sbancamenti, rilevati e reinterri, trasporti a pubblica discarica, oneri di conferimento, opere in cemento armato, rivestimento muri di cemento armato in pietra locale, realizzazione del sedime stradale, sistema di raccolta delle acque meteoriche, sistema di illuminazione, posa in opera di cancello su innesto stradale e sistema citofonico) e per il ripristino dei muretti a secco franati o comunque da ripristinare; per cui, rimandando alle superfici come determinate ai paragrafi precedenti, avremo:

Edificio in costruzione: mq. 142,95 x €/mq. 1.700,00 =	€ 243.015,00;
Edificio da realizzare: mq. 202,85 x €/mq. 2.150,00 =	€ 436.127,50;
Edifici da ristrutturare: mq. 385,00 x €/mq. 1.900,00 =	€ 731.500,00;
Opere di completamento strada	€ 200.000,00;
per complessivi € 1.610.642,50, che si arrotondano ad € 1.610.000,00.	

- per quanto riguarda i contributi di costruzione ( $C_c$ ) stimabili, ad € 35.000,00 relativi ai soli fabbricati esistenti o a semplice adeguamento per gli altri immobili, considerato che il Comune di Zoagli considera corrisposti i contributi di costruzione relativi all'edificio in costruzione e a quello di nuova costruzione;

- per quanto riguarda le spese tecniche ( $St$ ) ad almeno il 7,50% del costo di



costruzione come sopra determinato, e come tale pari a:

$$\text{€ } 1.610.000,00 \times 7,50\% = \text{€ } 120.750,00,$$

che si arrotondano ad € 120.000,00;

- per quanto riguarda gli Interessi passivi (Ip), in via sintetica, considerato il momento economico favorevole, al 4,00% complessivo dei costi come sopra determinati, e come tale, pari a anni :

$$\begin{aligned} & \text{€ } (1.610.000,00 + 35.000,00 + 120.000,00) \times 4,00\% = \\ & = \text{€ } 1.765.000,00 \times 4\% = \text{€ } 70.600,00; \end{aligned}$$

- per quanto riguarda il profitto lordo del promotore (P), considerata l'attuale scarsa propensione all'investimento per il forte rischio di impresa legato all'invenuto, nel 20,00% almeno dei costi come sopra determinati, e come tale pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } (1.610.000,00 + 35.000,00 + 120.000,00 + 70.600,00) \times 18,00\% = \\ & = \text{€ } 1.835.600,00 \times 18,00\% = \text{€ } 330.408,00; \end{aligned}$$

- $Q_n$  è il saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento e come tale pari al 4,00%, proiettato su un orizzonte temporale di anni tre per la realizzazione dell'investimento (periodo comprendente l'ottenimento delle autorizzazioni ambientali ed edilizie nonché la costruzione dell'edificio), pari quindi a:

$$Q_n = (1 + 0,04)^3 = 1,125 \text{ (arrotondato).}$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore dei beni comprendenti l'unico lotto oggetto di vendita, comprendente quindi l'intera area e gli immobili su di essa insistenti, come segue:

$$\begin{aligned} V_{tr} &= (V_{mp} - K_{tr}) / q^n = \\ &= \text{€ } (2.345.000,00 - (1.610.000,00 + 35.000,00 + 120.000,00 + 70.600,00 + \\ & \quad 330.408,00)) / 1,125 = \text{€ } (2.345.000,00 - 2.66.008,00) / 1,125 = \\ &= \text{€ } 178.992,00 / 1,125 = \text{€ } 159.104,00. \end{aligned}$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in € 3.098,00 per oneri



di regolarizzazione edilizia.

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

$$€ (159.104,00 - 3.098,00) = € 156.006,00,$$

che si arrotondano a € 155.000,00 (centocinquantamila/00).

Tutti gli importi sopra indicati, che hanno condotto alla valutazione dell'area, devono intendersi al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto, ove applicabile, la quale rileva in caso di acquisizione da parte di privato.

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2016, secondo semestre), per la zona in questione, Media fascia collinare del Comune di Zoagli, codice di zona D1, microzona catastale 2, le quotazioni riportano:

- un valore di €/mq. da 3.800,00 a 5.200,00, per ville e villini;
- un valore di €/mq. da 2.200,00 a 3.200,00, per abitazioni civili-

I valori indicati dallo scrivente si situano nella fascia di riferimento, evitando la quotazione massima, comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

---

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene spedita per posta ordinaria o consegnata alle parti interessate.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- B) certificato catastale terreno foglio 2 particella 150;
- C) certificato catastale terreno foglio 2 particella 491;
- D) certificato catastale terreno foglio 2 particella 1279;
- E) certificato catastale terreno foglio 2 particella 1281;
- F) certificato catastale terreno foglio 2 particella 1377;
- G) certificato catastale fabbricati foglio 2 particella 1376, sub 1 - 2 -3;
- H) estratto planimetrico catastale in scala 1:1000 con individuazione delle aree



e dei fabbricati oggetto di stima; -

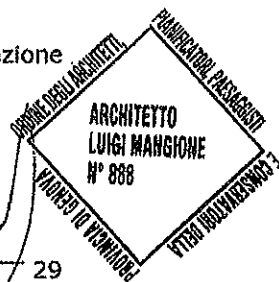
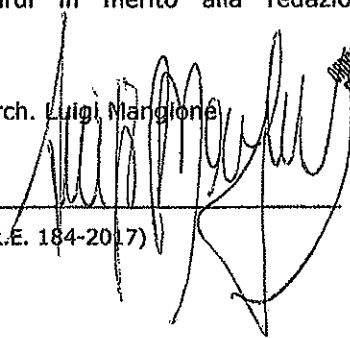
- I) elaborato planimetrico fabbricati foglio 2 particella 1376, sub 1 - 2 -3 e planimetria dell'unità immobiliare foglio 2 particella 1376 sub 2;
- L) documentazione fotografica;
- M) progetto fabbricato da realizzarsi sul mappale 1377, catasto terreni foglio 2: tavola sinottica e calcoli aritmetico/urbanistici (elaborati autorizzazione paesaggistica);
- N) tavola 032.2017.001 - progetto fabbricato da realizzarsi sul mappale 1377, catasto terreni foglio 2: planimetrie, sezioni e prospetti (elaborati autorizzazione paesaggistica);
- O) tavola 032.2017.006 - fabbricato in costruzione sul mappale 1279, catasto terreni foglio 2: rilievo;
- P) fabbricato in costruzione sul mappale 1279, catasto terreni foglio 2: cartografia (elaborati autorizzazione paesaggistica);
- Q) tavola 032.2017.002 - fabbricato in costruzione sul mappale 1279, catasto terreni foglio 2: stralcio planimetria generale (elaborati autorizzazione paesaggistica);
- R) fabbricato in costruzione sul mappale 1279, catasto terreni foglio 2: piante, prospetti e sezioni (elaborati autorizzazione paesaggistica);
- S) strada interpodereale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: autorizzazione paesistico-ambientale n.ro 113 del 31.12.2009;
- T) strada interpodereale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: permesso di costruire n.ro 56 del 02.12.2010;
- U) strada interpodereale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (domanda prot. 4539 del 28.04.2015);
- V) tavola 032.2017.003 - strada interpodereale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (planimetria dello stato originariamente approvato);
- Z) tavola 032.2017.004 - strada interpodereale da realizzarsi sulle aree oggetto



- di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (planimetria dello stato di fatto oggetto di sanatoria);
- AA) strada interpoderale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (parere di competenza favorevole Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio Liguria);
- AB) strada interpoderale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (quantificazione sanzioni paesaggistiche ed edilizie);
- AC) strada interpoderale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica di completamento opere (domanda prot. 4561 del 29.04.2015);
- AD) tavola 032.2017.005 - strada interpoderale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica di completamento opere (planimetria completamento opere);
- AE) strada interpoderale da realizzarsi sulle aree oggetto di stima: richiesta di autorizzazione paesaggistica di completamento opere (sezioni trasversali completamento opere);
- AF) fabbricato esistente foglio 2 particella 1376 sub 2: rilievo presentato al Comune di Zoagli (piante, prospetti e sezioni);
- AG) fabbricato esistente foglio 2 particella 1376 sub 3: rilievo presentato al Comune di Zoagli (piante, prospetti e sezioni);
- AH) certificato di destinazione urbanistica;
- AI) estratto Norme di Attuazione Piano Regolatore Generale;
- AL) tavola 032.2017.007 - individuazione dei beni oggetto di stima su ripresa aerea dell'area;
- AM) atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Assunta Di Gennaro;
- AN) atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Giuseppe Bancalari
- AO) dichiarazione della geom. Marina Zanardi in merito alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Genova, 31.08.2017

arch. Luigi Mangione



Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 184-2017)  
Creditore procedente  
Debitrice esecutata

