

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 134/2018

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada Lucca

Creditore Procedente:

Banca CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

Rappresentanti legali Avv. Federico Cervetti

Debitore esecutato:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

dei beni immobili situati in
via Giuseppe Mazzini 33 - 16019 Ronco Scrivia (Genova)



CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro

nascente da atto di mutuo a rogito Notaio Francesco BONINI, gravante sull'appartamento situato in via Mazzini 33/3 oggetto della presente vendita;

- Ipoteca legale iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova il 1/06/2015 al registro generale 13.483/1942 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. di Milano C.F.: 07244730961 per capitale, contro gravante sull'appartamento, via Mazzini 33/3;

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova il 05/02/2016 al registro generale 3.180/451 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. di Milano C.F.: 07244730961, per capitale, contro gravante sull'appartamento, via Mazzini 33/3 e sul box, immobile n°6 in via Mazzini s.n.c.

- Trascrizione n°8359/6336 del 12/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n°1240/2018 del 15/02/2018 - Ufficiale Giudiziario di Genova a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova, contro sino alla concorrenza di euro 123.897,14 (residui 1° ipoteca 8.869,00 + residui 2° ipoteca 115.028,14) oltre interessi e spese come da atto di precetto notificato in data 20/12/2017. (vedi punto 9.);

4. Stato di possesso dei beni

Non ci sono soggetti residenti nell'appartamento e non ci sono contratti di locazioni antecedenti il pignoramento (punto 7.);

5. Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati

5.1. LOTTO UNO

Appartamento in Ronco Scrivia (Genova), via Mazzini n.33, posto al piano secondo, distinto con l'interno 3, della consistenza di 7 vani catastali, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un terrazzo in torretta, un giardino avente superficie commerciale complessiva di 168 mq.

Valore base d'asta: 140.000,00 € (euro centoquarantamila euro)



Al valore dell'immobile determinato di 159.432,00 euro (di cui si era tenuto conto dello stato "non completato" dell'appartamento) sono stati applicati i seguenti abbattimenti:

- il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta;

la detrazione delle spese per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento di 2.550 euro.

5.2. LOTTO DUE

Il 50% di box in Ronco Scrivia (Genova), via Mazzini s.n.c., posto al piano seminterrato, con uso esclusivo della porzione situata sul lato sinistro entrando, della consistenza di 45 mq. catastali, composto da un unico locale e dal terreno soprastante avente superficie commerciale complessiva di 65 mq.

Valore base d'asta: 18.000 € (euro diciottomila)

Al valore dell'immobile determinato di 45.500,00 euro sono stato applicati i seguenti abbattimenti:

- il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ed incentivo all'acquisto all'asta;

- un ulteriore 10% per la condivisione, sia pure in proprietà esclusiva della porzione disposta a sinistra entrando.

- L'importo ottenuto è stato suddiviso in relazione alla porzione in vendita del 50%.

6. Criticità varie

- Necessità di completare i lavori di ristrutturazione dell'appartamento previa apposita pratica edilizia e conseguente certificazione di agibilità, punto 10.1.1.1.;

- Incongruenza riscontrata nell'evoluzione della proprietà riportata in annotazione al termine di punto 6.2.



INDICE RISPOSTE AL QUESITO

Conclusioni definitive	2
1. Verifica della completezza della documentazione	8
2. Inizio operazioni peritali	8
3. Identificazione del bene, confini e dati catastali	10
3.1. Immobile n°1	11
3.1.1. Identificazione del bene	11
3.1.2. Confini	11
3.1.3. Dati catastali	11
3.1.4. Conformità catastale	12
3.2. Immobile n°2	13
3.2.1. Identificazione del bene	13
3.2.2. Confini	13
3.2.3. Dati catastali	13
3.2.4. Conformità catastale	13
3.3. Immobile n°3	14
3.3.1. Identificazione del bene	14
3.3.2. Confini	14
3.3.3. Dati catastali	14
3.3.4. Conformità catastale	14
3.4. Immobile n°4	15
3.4.1. Identificazione del bene	15
3.4.2. Confini	15
3.4.3. Dati catastali	15
3.4.4. Conformità catastale	15
3.5. Immobile n°5	16
3.5.1. Identificazione del bene	16
3.5.2. Confini	16
3.5.3. Dati catastali	16
3.5.4. Conformità catastale	16
3.6. Immobile n°6	17
3.6.1. Identificazione del bene	17
3.6.2. Confini	17
3.6.3. Dati catastali	17
3.6.4. Conformità catastale	17



4. Suddivisione degli immobili stimati in lotti autonomi	18
5. Descrizione sommaria del bene	19
5.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona.....	19
5.2. Parcheggio	20
5.3. Collegamenti pubblici	20
5.4. Caratteristiche del complesso immobiliare	21
5.5. Descrizione degli immobili	23
5.5.1. Descrizione LOTTO 1	23
5.5.1.1. L'appartamento	24
5.5.1.1.1. Finiture dell'appartamento.....	26
5.5.1.2. Gli spazi esterni	27
5.5.1.2.1. Le scale verso il giardino	27
5.5.1.2.2. Le scale verso l'appartamento	27
5.5.1.2.3. Il piazzale	28
5.5.1.2.4. Il giardino	28
5.5.2. Descrizione LOTTO 2	31
5.5.2.1. Il box	31
5.5.2.1. Il terreno sopra al box	31
6. Proprietà dei beni	34
6.1. Proprietà attuale dei beni	34
6.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	35
7. Stato di possesso del bene	38
7.1 Soggetti con residenza nell'immobile	38
7.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.....	38
8. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	39
8.1. Oneri condominiali	39
8.2. Vincolo storico – artistico	39
8.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	39
8.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	39
8.5. Atti di asservimento urbanistico	39
8.6. Altre limitazioni d'uso	39
9. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	40
9.1. Iscrizioni ipotecarie	40
9.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	41
10. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	42
10.1. Il progetto edilizio	42
10.1.1. Il progetto edilizio del fabbricato	42
10.1.1.1. Regolarità edilizia	43
10.1.1.2. Regolarizzazione delle difformità	43
10.1.2. Il progetto edilizio del box	43
10.1.2.1. Regolarità edilizia	44
10.2. Indagine urbanistica	45



11. Attestato di Prestazione Energetica	46
12. Determinazione del valore di mercato	47
12.1. La superficie commerciale	47
12.1.1. Lotto 1.....	48
12.1.1.1. L'appartamento.....	48
12.1.1.2. Le aree esterne pertinenziali	48
12.1.2. Lotto 2	49
12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	49
12.2.1. Fonti di informazione	50
12.2.2. Coefficienti di differenziazione	52
12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	53
13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto	56
13.1 Operazioni peritali	56
13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	56
14. Elenco degli allegati	57



1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., il Certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e la certificazione dei dati catastali degli immobili, documenti che sono disponibili su Polisweb.

La documentazione risulta quindi completa.

2. Inizio operazioni peritali

Ho acquisito le planimetrie catastali dei sei immobili oggetto di procedura (allegati 02 – 04 – 06 – 08 – 10 - 12) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi catastali, mentre le visure storico catastali (allegati 01 – 03 – 05 – 07 - 09 – 11) erano state fornite dal creditore procedente e presenti nel fascicolo, che sono state verificate ed ordinate.

Il 21 maggio 2018, giorno in cui era stato stabilito l'accesso agli immobili in oggetto, in accordo con il Custode nominato, la SOVEMO, nella persona del dott. Roberto Bazzoni, mi sono recata all'appuntamento in via Mazzini 33/3 a Ronco Scrivia (Genova).

Al sopralluogo erano presenti, oltre al Dott. Bazzoni e la sottoscritta:

- Il signor _____ proprietario dell'immobile nello stesso fabbricato all'interno 1, al piano terreno.

mentre non si è presentato il proprietario degli immobili oggetto di esecuzione il signor _____.

Il signor _____ ha agevolato l'accesso all'appartamento, aprendo la porta e fornendo utili chiarimenti in relazione alla comprensione della



situazione generale in cui versa l'intero fabbricato.

E' intervenuto il fabbro che ha cambiato la serratura della porta blindata e ne ha consegnato al signor ... una copia al fine di mantenere il presidio dell'immobile.

Sono stati visionati gli immobili oggetto di procedura, che oltre all'appartamento sono porzioni di spazi esterni all'interno del muro di cinta dell'originaria villa che era stata frazionata in tre appartamenti e da una porzione del box interrato in un terreno adiacente.

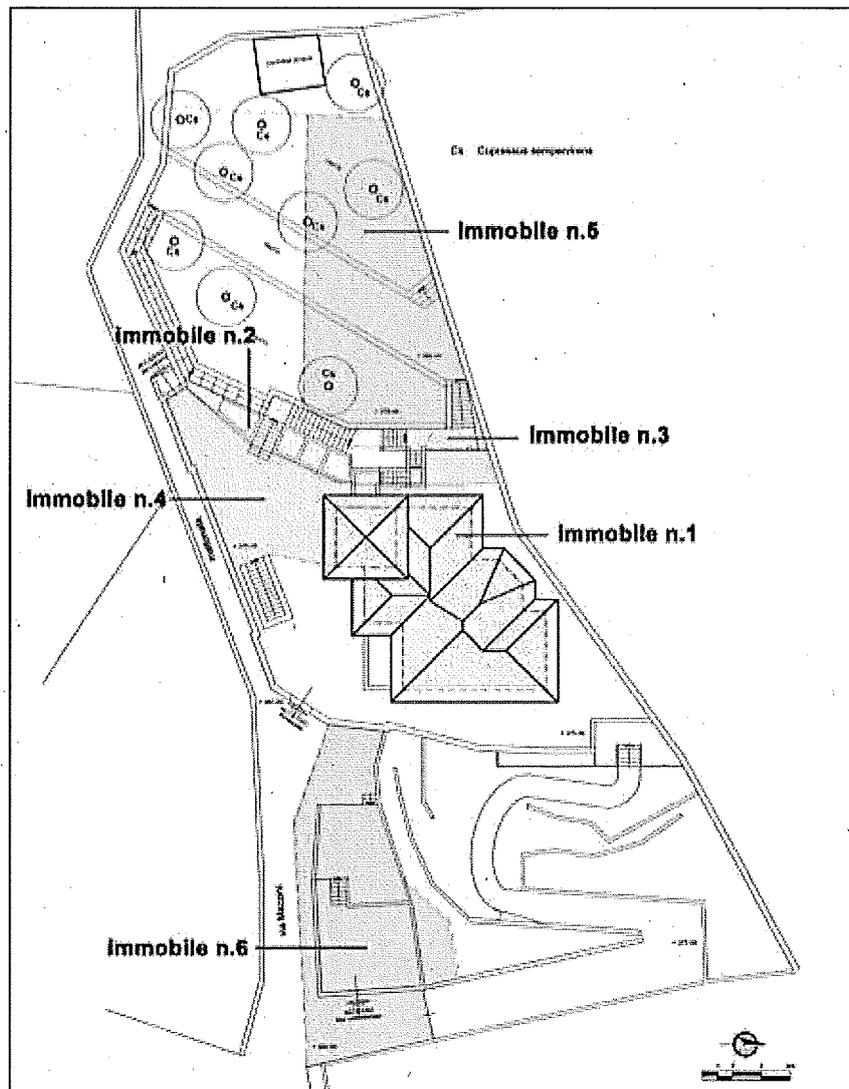
E' eseguito un rilievo tecnico comprensivo del rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio del dispositivo laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegati 13_planimetria restituzione grafica insieme immobili; 14_planimetria restituzione grafica appartamento; 15_planimetria restituzione grafica box).

In data 11 luglio 2018 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo di verifica presso gli immobili, in occasione del reperimento di documenti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Ronco Scrivia.



3. Identificazione dei beni, confini e dati catastali

Gli immobili oggetto di perizia situati nel Comune di Ronco Scrivia (Genova), frazione di Borgo Fornari, facenti parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 33 di via Mazzini, conosciuto come villa Pittaluga, comprendono sei immobili numerati in successione: immobile 1, un appartamento distinto con il numero di interno 3, situato al secondo piano del fabbricato e quattro porzioni degli spazi aperti all'interno del muro di cinta della villa, l'immobile 2, due rampe di scala delimitate da aree a verde, l'immobile 3 la scala a tre rampe di accesso all'appartamento, l'immobile 4 porzione di piazzale al piano terreno, l'immobile 5 il giardino, e all'esterno del muro di cinta della villa l'immobile 6 costituito dal box interrato e l'area a parzialmente verde sovrastante e circostante.



3.1. Immobile n°1

3.1.1. Identificazione del bene

L'immobile è un appartamento situato nel Comune di Ronco Scrivia, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 33 di via Mazzini, distinto con il numero di interno 3, al secondo piano del fabbricato, composto da un ballatoio esterno, un ingresso, un soggiorno, tre camere, una cucina, un bagno, la torretta con loggia aperta sui quattro lati situato sopra al locale di ingresso accessibile attraverso una botola mediante l'utilizzo di una scala a pioli. L'immobile ha una superficie di 127,48 metri quadrati.

3.1.2. Confini

L'appartamento confina:

- a nord muri perimetrali;
- ad est muri perimetrali;
- a sud muri perimetrali;
- ad ovest muri perimetrali;
- sotto con l'appartamento interno 2;
- sopra con con il tetto e la loggia nella torretta.

3.1.3. Dati catastali

(allegato 01_visura catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati

Comune di Ronco Scrivia (Genova)

foglio	28
particella	60
subalterno	3
categoria	A2
classe	U
consistenza	7 vani
superficie catastale	130 mq.

(totale escluse aree scoperte: 125 mq.)

rendita catastale € 905,80



3.1.4. Conformità catastale

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 02_planimetria catastale) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente a:

- La diversa dimensione di separazione delle tramezze tra le camere sul lato est dell'appartamento;
- L'assenza della tramezza all'interno del bagno (probabile nicchia doccia);
- allargamento dell'accesso della cucina con realizzazione di un muretto ad altezza di 90 centimetri.

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 500 euro.



3.2. Immobile n°2

3.2.1. Identificazione del bene

L'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 33 di via Mazzini, al piano terreno, è costituito dalle due rampe di scala, di accesso al giardino terrazzato e verso la scala esterna che conduce al secondo piano del fabbricato, affiancate da vasche di vegetazione che le delimitano rispetto al piazzale. L'immobile ha una superficie di 33,80 metri quadrati.

3.2.2. Confini

Il sistema di scale confina:

- a nord con la particella 954 subalterno 3 (scala esterna verso il secondo piano di proprietà) e la particella 954 subalterno 2 (pianerottolo di accesso al primo piano, proprietà dell'interno 2);
- ad est con il distacco dalla villa e la porzione di piazzale di proprietà (particella 60 subalterno 5);
- a sud con la la porzione di piazzale di proprietà (particella 60 sub 5);
- ad ovest con il giardino di proprietà (particella 956) e il giardino di proprietà dell'interno 2 (particella 955);

3.2.3. Dati catastali

(allegato 03_visura storica catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati

foglio	28
particella	954
subalterno	1
categoria	area urbana
classe	U
consistenza	50 mq.

3.2.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme rispetto all'elaborato planimetrico depositato a catasto (allegato 04_elaborato planimetrico).



3.3. Immobile n°3

3.3.1. Identificazione del bene

L'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 33 di via Mazzini, al piano terreno, è costituito dalla scala esterna a tre rampe a forma di U per accedere all'appartamento (immobile n°1) secondo piano del fabbricato, alla porzione del giardino terrazzato di proprietà e comprende l'area pavimentata fino al muro di cinta in direzione nord. L'immobile ha superficie di 10,00 metri quadrati.

3.3.2. Confini

Il sistema di scale confina:

- a nord con il muro di cinta della villa;
- ad est con il distacco dalla villa, parzialmente compreso dall'immobile n°4;
- a sud con l'immobile n°2 e con la particella 954 subalterno 2 (pianerottolo di accesso al piano primo, interno 2);
- ad ovest con il giardino di proprietà (particella 956);

3.3.3. Dati catastali

(allegato 05_visura storica catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati

foglio	28
particella	954
subalterno	3
categoria	area urbana
classe	U
consistenza	25 mq.

3.3.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme rispetto all'elaborato planimetrico depositato a catasto (allegato 06_elaborato planimetrico).



3.4. Immobile n°4

3.4.1. Identificazione del bene

L'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 33 di via Mazzini, al piano terreno, è costituito dalla porzione di piazzale al piano terreno. L'immobile ha superficie di 85,20 metri quadrati.

3.4.2. Confini

la porzione di piazzale confina:

- a nord con il piano terreno della villa;
- ad est con l'altra porzione del piazzale (subalterno 6, proprietà dell'interno 1, signori Messina e Nani) e l'arrivo della scala condominiale al piazzale dall'ingresso principale della villa situato al piano strada;
- a sud con con il muro di cinta della villa lungo la mattonata;
- ad ovest con il sistema di scale nel terrazzamento immobile n°2 e con la particella 954 subalterno 2 (proprietà interno 2).

3.4.3. Dati catastali

(allegato 07_visura storica catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati

foglio	28
particella	60
subalterno	5
categoria	area urbana
consistenza	94 mq.

3.4.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme rispetto all'elaborato planimetrico depositato a catasto (allegato 08_elaborato planimetrico).



3.5. Immobile n°5

3.5.1. Identificazione del bene

L'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il numero 33 di via Mazzini, al piano terreno, è costituito dal giardino situato sul versante terrazzato all'interno del muro di cinta, senza alcuna recinzione fisica dal mappale 955 di proprietà dell'immobile all'interno 2, primo piano. L'immobile ha superficie di 242,00 metri quadrati.

3.5.2. Confini

il giardino confina:

- a nord con il muro di cinta della villa;
- ad est con il sistema di scale (immobile n°2 e immobile n°3) di accesso;
- a sud con la parte di giardino di proprietà dell'interno 2 (particella 955) priva di alcuna recinzione, costituente quindi con essa un tuttuno;
- ad ovest con la parte di giardino (particella 957, proprietà dei tre condomini della villa) priva di alcuna recinzione, ove è situata il piccolo fabbricato rurale contenente la cisterna dell'acqua potabile di riserva, dal cui tetto, accessibile mediante una scala in muratura, si apre un cancello sul sentiero poderale che costeggia ad ovest il muro di cinta;

3.5.3. Dati catastali

(allegato 09_visura storica catastale)

Il giardino risulta censito al Catasto Terreni ripartito in due subalterni di cui quello a nord è oggetto di perizia:

foglio	28	
particella	956	
Qualità	seminativo	
Classe	2	
Superficie	190 mq.	
Reddito	dominicale 0,88 euro	agrario 0,79 euro

3.5.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme rispetto alla delimitazione della mappa catastale in scala 1:2.000, non essendo reperibili planimetrie di maggior dettaglio (allegato 10_stralcio mappa catastale).



3.6. Immobile n°6

3.6.1. Identificazione del bene

L'immobile situato nel Comune di Ronco Scrivia, situato in via Mazzini s.n.c., al piano primo interrato, è costituito da un box seminterrato per autovetture ed il terreno sovrastante e circostante. L'immobile ha una superficie di 65,00 metri quadrati.

3.6.2. Confini

L'immobile confina:

- a nord con il terreno di proprietà dei signori Messina e Nani (interno 1 della villa) su cui si sviluppa il percorso, per il primo tratto carrabile, poi pedonale, di accesso al piazzale della villa;
- ad est con il condominio di via Mazzini 35;
- a sud con via Mazzini;
- ad ovest con il muro di cinta della villa Pittaluga.

3.6.3. Dati catastali

(allegato 11_visura storica catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati

foglio	28
particella	951
categoria	C6
Classe	1
consistenza	33 mq.
Superficie catastale	45 mq.
Rendita	160,20 euro

3.6.4. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme rispetto alla planimetria catastale depositata a catasto (allegato 12_planimetria catastale).



4. Suddivisione degli immobili stimati in lotti autonomi

Come specificato al paragrafo precedente i sei immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da un appartamento e da aree pertinenziali (tra cui il box) ad esso associate.

Tuttavia una parte di essi che sono compresi all'interno del muro di cinta della villa Pittaluga (immobili ai numeri 1 – 2 – 3 – 4 - 5), sono di proprietà per intero (100%) del signor _____, mentre l'immobile numero 6, il box seminterrato, che si trova adiacente ma esterno dalla villa è di proprietà del signor _____ al 50% e l'altro 50% a PETRIKOVA Zuzana (in qualità di Trustee del Trust Elida, proprietario dell'interno 2 della villa).

Pertanto gli immobili sono stati ripartiti in due lotti autonomi:

Lotto n°1: appartamento + aree pertinenziali in via Mazzini 33/3 a Ronco Scrivia (Genova)

Lotto n°2: box seminterrato + terreno sovrastante e circostante in via Mazzini s.n.c. a Ronco Scrivia (Genova)



5. Descrizione sommaria dei beni

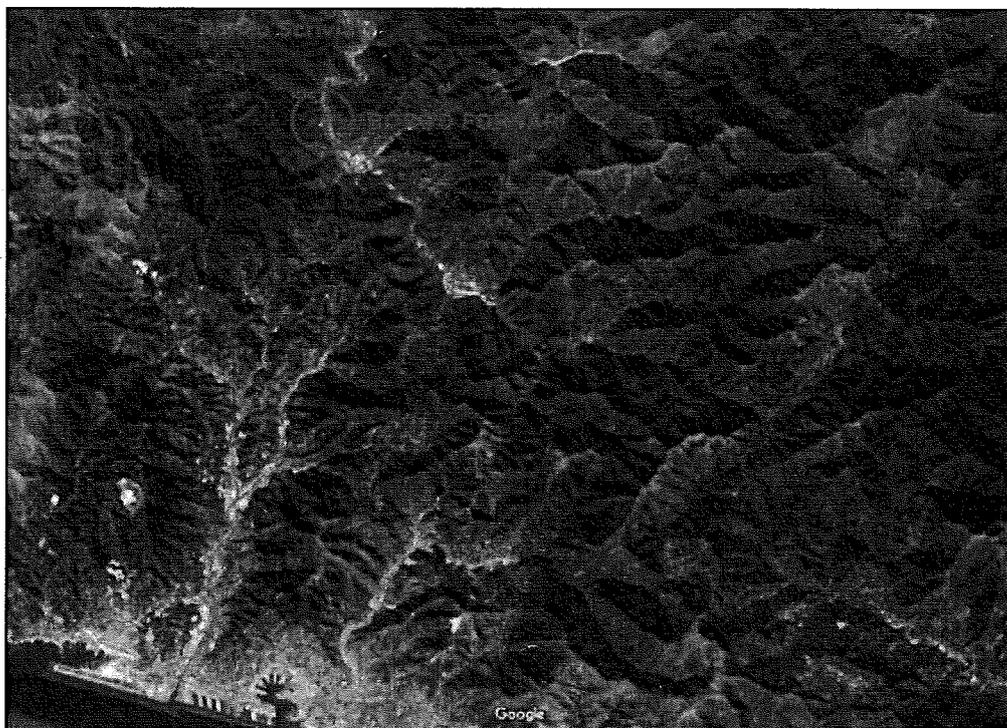
5.1. Ubicazione dei beni e caratteristiche della zona

I beni in oggetto sono situati nella frazione di Borgo Fornari del Comune di Ronco Scrivia, facente parte della città Metropolitana di Genova. Il Comune è situato nell'Alta Valle Scrivia su una piana alluvionale del torrente Scrivia, affluente del fiume Po, ed è chiuso sui due lati del corso d'acqua da numerosi rilievi, tra cui il più alto è il monte Reale.

Borgo Fornari è situata in lungo la sponda sinistra del torrente Scrivia a sud rispetto a Ronco Scrivia, vicino al Comune di Busalla. Il paese, situato a 350 m s.l.m. nell'entroterra ligure oltre il Passo dei Giovi, è separato dalla costa dall'appennino ligure e per questo è caratterizzato da un clima continentale.

La destinazione d'uso della zona è prevalentemente residenziale.

Nel centro della frazione sono presenti vari servizi, esercizi commerciali e scuole tra cui istituti scolastici statali, l'Istituto tecnico e il liceo Scientifico.



5.2. Parcheggio

Nella zona c'è ampia disponibilità di parcheggio sia libero sia privato.

5.3. Collegamenti pubblici

Il centro di Borgo Fornari è attraversato principalmente dalla strada provinciale 35 dei Giovi che consente il collegamento stradale con Isola del Cantone, a nord, e con Busalla a sud.

Il collegamento con l'autostrada A7 al casello autostradale di Ronco Scrivia si trova a 2,5 chilometri.

La stazione ferroviaria di riferimento è a Ronco Scrivia sulle linee Torino-Genova e Milano-Genova.

Borgo Fornari è servita dagli autobus extraurbani dell'ATP (Azienda dei Trasporti Provinciali), che la collegano con Ronco, Arquata, Busalla e Póntedecimo, oltre ad alcune corriere per Casella e Montoggio. Inoltre il CIT (Consorzio Intercomunale dei Trasporti) collega il paese con i comuni di Carrosio e Voltaggio.



5.4. Caratteristiche del complesso immobiliare

Il fabbricato di via Mazzini 33, conosciuto come villa Pittaluga, è una villa signorile monofamiliare i cui caratteri architettonici e decorativi la collocano nello stile eclettico di fine Ottocento e inizio Novecento, rivisitato in modo originale in Italia, dalle realizzazioni dell'architetto Gino Coppedé ispirato dall'imitazione dello stile del castello tardo-



gotico. Del Coppedé è la progettazione, proprio a Borgo Fornari della villa Davidson costruita negli anni 1909-1910, che fa parte dei beni architettonici vincolati dalla Soprintendenza, pertanto non avendo reperito la documentazione storica della villa in oggetto, si ipotizza la contemporaneità nella datazione di costruzione.

La villa si trova in posizione sopraelevata rispetto al paese, è situata sull'acclive versante sinistro del torrente Scrivia, circondata da muri di cinta.

L'ingresso principale è situato nell'alto basamento fortificato lungo il percorso in cui via Mazzini si dirama verso ovest ai terreni poderali lungo il versante acclive.

Un cancello introduce nell'atrio dove due scale, ad andamento curvilineo attraversano i due piani con pianerottolo a loggia aperta, conducono all'ultima



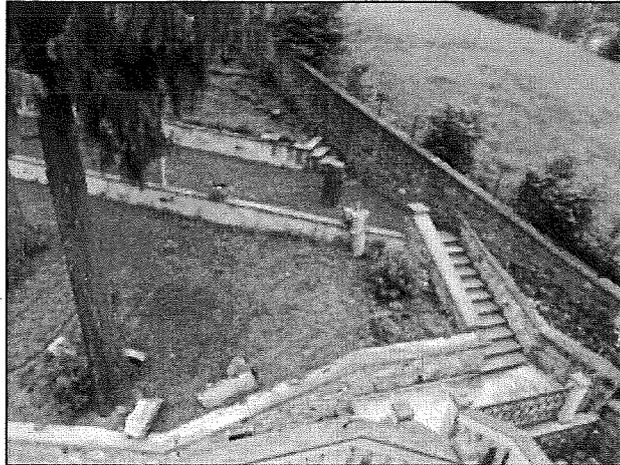
scala rettilinea coperta in materiale semitrasparente che fuoriesce nel piazzale da cui si erige il fabbricato della villa.

Ad ovest del piazzale è situato l'ingresso secondario alla villa, accessibile dalla mattonata che sale a sinistra dell'accesso



principale lungo il muro di cinta della villa, che conduce al sentiero poderale, affiancato al confine est del muro di cinta della villa.

Sul lato ovest del fabbricato della villa è situato il giardino ripartito in tre terrazze coltivate a prato, sostenute da muri di contenimento in calcestruzzo,



quelli inferiori hanno il paramento rifinito con pietra a vista, mentre quello superiore con intonaco.

Nei terrazzamenti sono presenti nove esemplari di cipresso (*Cupressus sempervirens*) in stato di avanzata vetustità. Le terrazze sono percorribili attraverso un sistema di scale, sulla cui cima si trova un piccolo fabbricato rivestito in pietra in cui si trova una cisterna dell'acqua di riserva per gli immobili della villa, in caso di mancanza dell'acqua diretta attivabile con una valvola, sul cui tetto, accessibile mediante una scala in muratura, si apre un cancello sul sentiero poderale che costeggia ad ovest il muro di cinta.

Ad est, del fabbricato della villa, dal piazzale lungo il versante che scende verso via Mazzini, un sentiero pedonale ad andamento curvilineo che termina con un tratto rettilineo carrabile conduce alla base del confine della villa, delimitato da un cancello (terreno di proprietà dei signori Messina e Nani, dell'interno 1 della villa), oltre il quale è situato il box interrato sui lati nord e ovest, con copertura a verde pensile, situato in posizione angolare rispetto al percorso che conduce all'ingresso principale della villa.

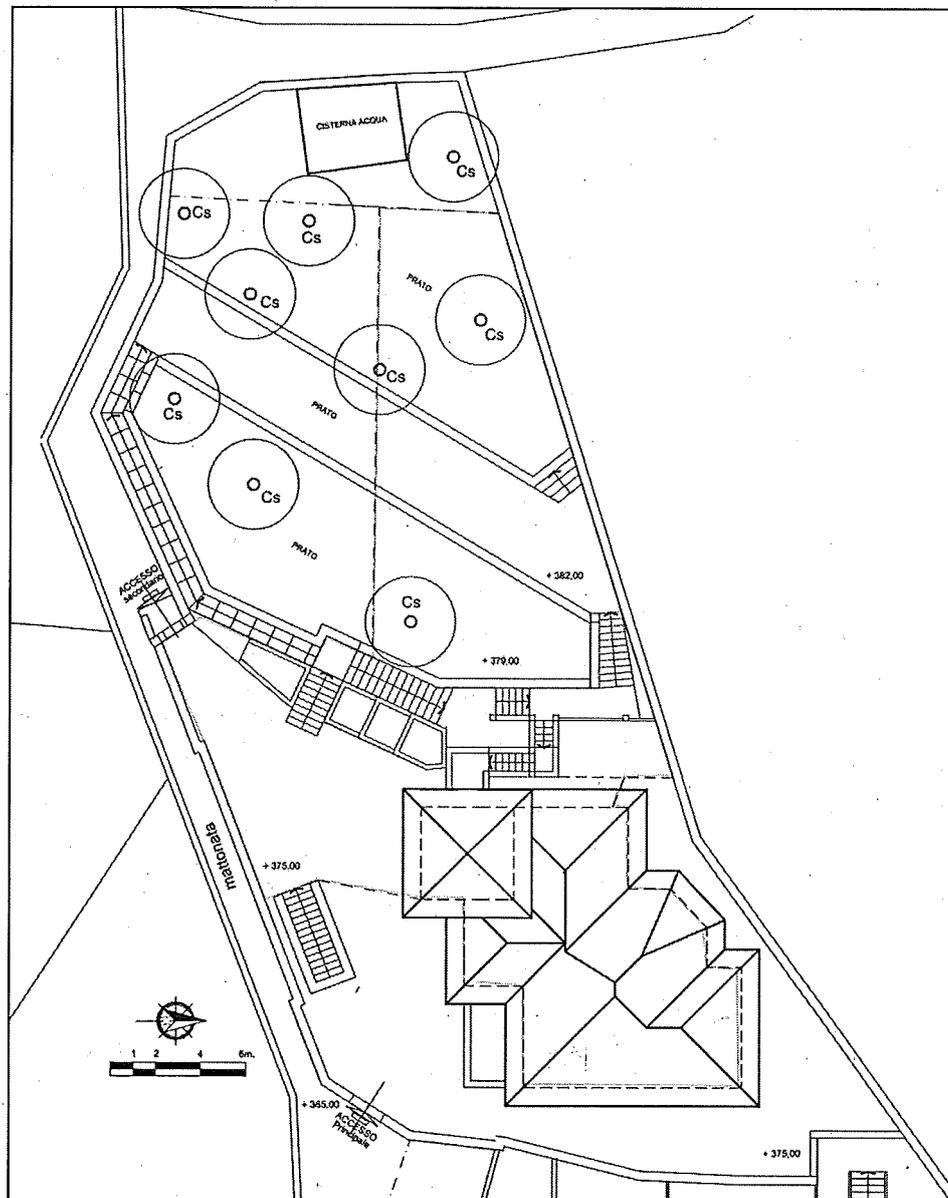
(allegato 13_restituzione grafica insieme immobili)



5.5. Descrizione degli immobili

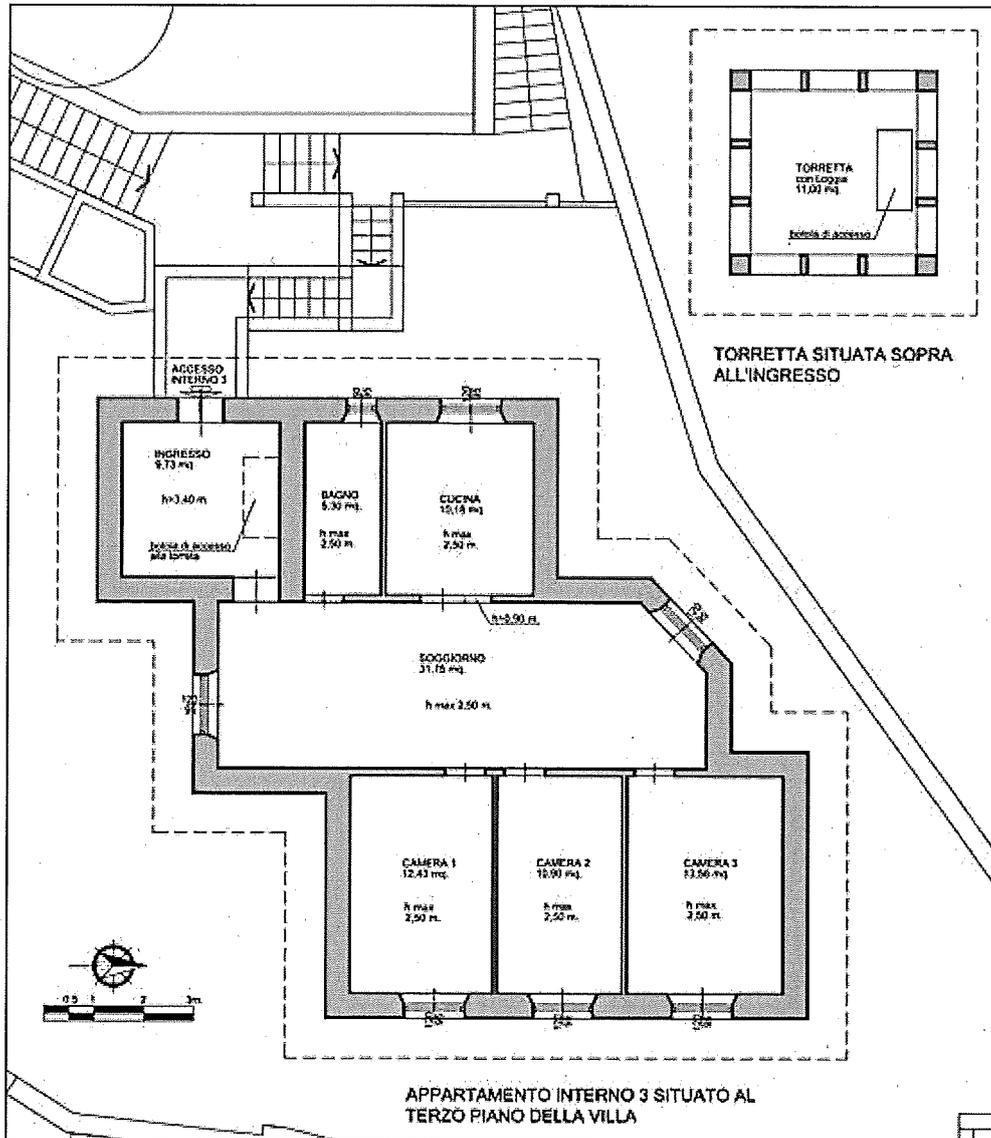
5.5.1. Descrizione del LOTTO 1

L'immobile in esame è costituito da un appartamento situato al secondo ed ultimo piano della villa Pittaluga (immobile 1) e da porzioni di terreno all'interno delle mura di cinta: il sistema delle scale che consentono l'accesso all'appartamento e al giardino (immobili 2 e 3), la porzione di piazzale al piano terreno (immobile 4), e il giardino (immobile 5), evidenziati in giallo nella planimetria.



5.5.1.1. L'appartamento

L'appartamento si trova al secondo piano del fabbricato (allegato 14 _planimetria restituzione grafica appartamento) ed ha una superficie di 127,48 metri quadrati.



L'appartamento si trova al terzo piano fuori terra del fabbricato, nel sotto tetto della villa, che originariamente era utilizzato per le camere da letto, accessibile attraverso una scala interna.

Esso è composto da un ingresso, un soggiorno, tre camere, una cucina, un bagno, la torretta con loggia aperta sui quattro lati situata sopra al locale di ingresso, accessibile da una botola in ferro situata sul soffitto, mediante l'utilizzo



di una scala a pioli.

La struttura della villa è in muratura portante, presenta all'esterno pregiate decorazioni pittoriche su intonaco tipiche dello stile dell'edificio, in ottimo stato di conservazione e manutenzione. La copertura dell'edificio è a padiglione con tegole di terracotta, e la gronda sporge dalla muratura perimetrale di circa ottanta centimetri. Essa è sostenuta da un sistema di travi in legno, attualmente quasi completamente a vista, mentre in origine erano celate da un soffitto in cannicciato e gesso con raccordi voltati sui muri perimetrali.

Attualmente l'appartamento è allo stato di cantiere, presenta i muri intonacati al grezzo, con la totale assenza di finiture (porte, pavimenti, piastrelle, sanitari), l'impianto elettrico e quello idraulico sono in fase di predisposizione.

L' altezza interna massima è di 3,40 metri nell'ingresso che ha il soffitto piano, sopra cui è situata la torretta, mentre gli altri locali, che presentano la copertura a spioventi, hanno altezza massima interna in corrispondenza del colmo di 3,40 metri e altezza minima lungo le pareti perimetrali di 2,12 metri. Nel locale dove il soffitto è originale, la cucina e dove è stato ripristinato con cartongesso, la camera C, l'altezza massima è di 2,50 metri nella parte centrale della stanza.

La zona dell'appartamento di maggiore pregio è la loggia nella torretta a pianta quadrata che si erige dalla muratura che circonda l'ingresso dell'appartamento, su quattro pilastri ad angolo, con una copertura a padiglione situata a circa 3,50 metri dal pavimento. Essa è aperta sui quattro lati e ogni lato è ripartito in tre archi sostenuti da colonne binate con capitello corinzio e semicolonne binate addossate ai pilastri angolari. La struttura del tetto presenta una recente riparazione sulla gronda a causa della caduta di un cipresso del giardino su di essa. Nella porzione di parete sostenuta dagli archi sono presenti decorazioni murarie in ottimo stato di conservazione, così come la struttura lignea interna del tetto. La pavimentazione è in piastrelle decorate a motivi geometrici. Dalla torretta si ha un'ampia visuale sul paesaggio circostante.



5.5.1.1.1. Finiture dell'appartamento

La struttura originale monofamiliare della villa Pittaluga è stata frazionata in tre appartamenti, uno per piano. L'appartamento in oggetto, a differenza rispetto agli altri due situati ai piani inferiori non è stato ultimato e si presenta allo stato di cantiere, con gli intonaci murali ancora al grezzo, di cui si riportano schematicamente le componenti:

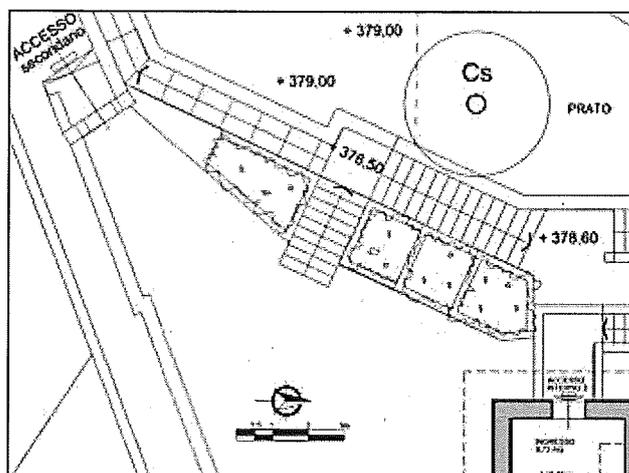
Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento	
Pareti esterne	Struttura del fabbricato in muratura con spessore di 50 centimetri, l'intonaco all'esterno con decorazioni pittoriche di pregio;
Copertura	Tetto a padiglione con manto di copertura in cotto su tavolato in legno; la struttura portante è in travi legno (travicelli, terziere, controcattene). La copertura dell'ingresso sopra cui si trova la torretta ha un solaio con travi in legno, massetto di calcestruzzo con rinforzi in ferro intorno alla botola di accesso alla torretta.
Infissi esterni	N° 7 persiane in legno color verde; una ad anta singola e le altre sei doppie ma separate da una lastra in pietra (travertino) larga circa 15 centimetri.
Finestre	N° 7 finestre in legno a vetro singolo con presenza di pannello in legno incernierato per oscuramento;
Porta di accesso	Ad anta singola blindata al grezzo priva di rivestimento;
Porte interne	Predisposizione di telai (porte assenti);
Pavimenti	Appartamento: al grezzo, cemento; Torretta: piastrelle in ceramica;
Pareti interne	- in mattoni pieni intonacati con malta al grezzo, eccetto il locale di ingresso che presenta porzioni di decorazione parietale di pregio alternato da porzioni di intonaco al grezzo per ripristino avvenuto di parti degradate.
Soffitti	- nell'ingresso è ancora presente la tinteggiatura originale con decorazioni al contorno; nella cucina soffitto originale in cannicciato e gesso voltato; nella camera C è stato posato un soffitto in cartongesso su struttura in alluminio a forma trapezoidale, non ultimato; negli altri ambienti struttura lignea a vista;
Bagno	- predisposizione impianti al grezzo;
Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione predisposta sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; in caso di necessità presenza di cisterna nella casetta nel giardino attivabile con valvola;
Gas	Predisposizione dell'impianto a metano;
Elettrico	Predisposto in sottotraccia con tubi flessibili e cassette portafrutti a vista;
Termico	Assente;
Acqua calda sanitaria	Assente.



5.5.1.2. Gli spazi esterni

5.5.1.2.1. Le scale verso il giardino (immobile 2)

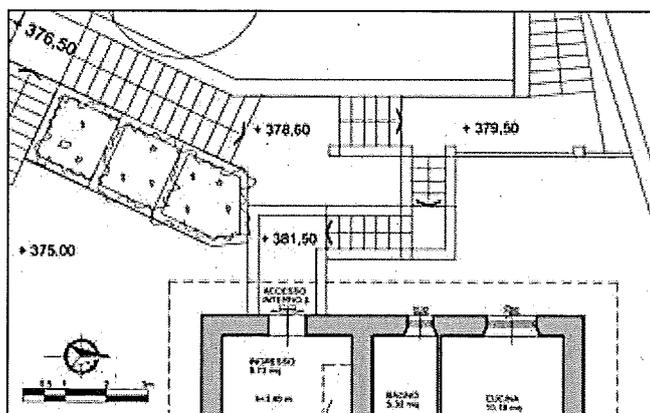
Sono le due rampe di scala ortogonali una rispetto all'altra inserite nel muro di contenimento del versante acclive dove è situato il giardino; dal pianerottolo intermedio a quota 376,50 dirama la rampa gradonata di proprietà dell'interno 2. La sistemazione è di recente realizzazione



(progetto del 2009). Il muro in calcestruzzo ha la finitura del paramento in pietra e le scale hanno le pedate in pietra arenaria. Affiancate alle scale si trovano quattro vasche di terreno in cui sono piantati arbusti e rose che accompagnano la salita delle scale, sul lato a valle. L'immobile ha una superficie di 33,00 metri quadrati.

5.5.1.2.2. Le scale verso l'appartamento (immobile 3)

Le scala a tre rampe di accesso all'appartamento, di recente realizzazione (progetto 2009), che dalla quota di accesso all'appartamento del primo piano



(interno 2) si sviluppa fino al pianerottolo di accesso all'appartamento in oggetto di perizia. La scala ha una struttura supportata da pilastri in cemento armato intonacato, le pedate sono lastre in pietra e la

balausta è costituita da colonnine con capitello corinzio realizzate in cemento intonacato con copertura in lastre di pietra, analoghe a quelle presenti lungo il

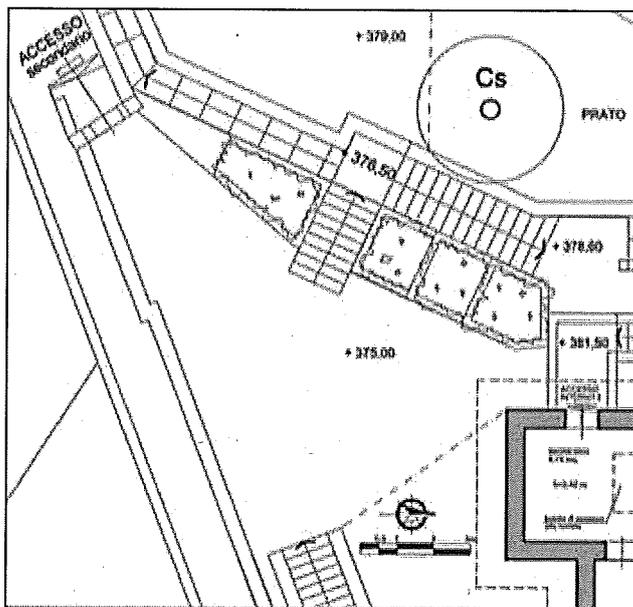


piazzale della villa; è compresa anche l'area piana di arrivo della prima rampa che conduce alla scala del giardino lungo il muro di cinta nord della villa. L'immobile ha una superficie di 10,00 metri quadrati.

5.5.1.2.3. Il piazzale (immobile 4)

La porzione del piazzale si trova all'arrivo dei tre piani della scala condominiale che si svolge all'interno del basamento della villa, che sale dall'accesso principale della villa, situato al piano strada.

Il piazzale è pavimentato con piastrelle in ceramica e delimitato da una balaustra con colonnine in cemento, sormontate da lastre in



pietra. In questa porzione di piazzale è compreso anche l'accesso secondario alla villa situato lungo la mattonata che dall'ingresso principale sale lungo il muro di cinta verso il sentiero poderale parallelo al versante. L'immobile ha una superficie di 85,20 metri quadrati.

5.5.1.2.4. Il giardino (immobile 5)

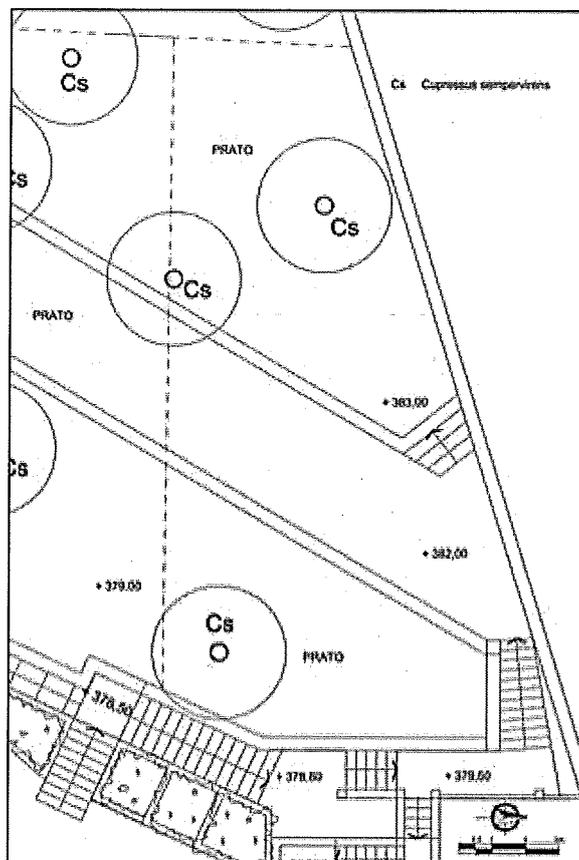
Il giardino è la porzione a nord del terreno terrazzato situato sul versante fronteggiante l'ingresso dell'appartamento. L'area è suddivisa in tre fasce altimetriche da muri di contenimento realizzati in calcestruzzo intonacato con la predisposizione per l'impianto di illuminazione del giardino. La prima e la terza fascia sono maggiormente acclivi, mentre la centrale è pianeggiante (è stato riferito che un tempo era qui localizzato un campo da bocce).

Il terreno è a prato sfalcato e sono presenti complessivamente nove esemplari di cipresso (*Cupressus sempervirens*) di cui tre nel settore in oggetto di perizia, in



uno stato di avanzata vetustà coadiuvata dall'essere state eseguite potature improprie alla base del tronco con conseguente indebolimento della struttura radicale.

Per accedere alle fasce terrazzate, lungo il muro di cinta sono state costruite due scale con pedate in pietra, quella inferiore con undici gradini, più strutturata, mentre quella superiore che conduce alla terza terrazza presenta quattro gradini senza parapetto. In quest'ultima terrazza dove è situato un pollaio e sopra nella porzione di terreno



condominiale è situata la casetta in pietra contenente la cisterna dell'acqua di emergenza, il cui tetto è accessibile mediante una scala in muratura piano in cui si apre un cancello sul sentiero poderale che costeggia il muro di cinta della villa. L'area ha una superficie di 42,00 metri quadrati.

(allegato 13_rappresentazione grafica insieme immobili)



Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato (allegato 16_documentazione fotografica) per una visione completa della documentazione.



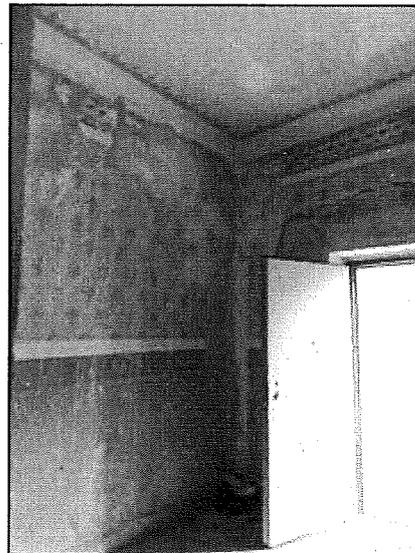
La villa



Il soggiorno



La loggia nella torretta



ingresso

