

# TRIBUNALE DI IMPERIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2012

PROMOSSA da: ELECON SRL + Altri

CONTRO: [FANTASMA] S.p.A. + Altri

relazione L. 1000 - 1/11/13 (P. 1000)

---

### RELAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO

---

**INCARICO E QUESITO:** Il sottoscritto *Geom. DI SESSA Gianpiero*, iscritto all'Albo dei Consulenti e Periti del Tribunale di Imperia è stato incaricato, alla presenza del Giudice Delegato, della redazione della presente perizia estimativa, prestando giuramento di rito nell'udienza del 26/07/2013 alle ore 9,00, le è stato posto il seguente:

#### QUESITO:

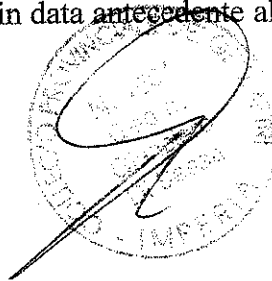
- a) Verifiche l'esperto, innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessari, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti, mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico della acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dovranno essere indicati:

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge ecc.)

5) l'esistenza di formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

le trascrizioni ipotecarie;

i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero in lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso dell'operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Almeno 45 giorni prima della prossima udienza, l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

---

Visti gli atti di causa, esperite le indagini necessarie all'accertamento della proprietà, degli eventuali pesi e della situazione urbanistica/edilizia e catastale dell'immobile, visionati i beni ed esperite le opportune indagini di mercato, la scrivente è in grado di riferire come segue:

---

**PREMESSE:** l'esecuzione n. 19/2012 è conseguenza di pignoramento immobiliare con atto di precetto del 28/11/2011, notificato in data 16/01/2012 con la quale la **ELECON S.r.l.** intimava la  
con socio unico con sede in in  
persona del proprio legale rappresentante , c.f. e p.iva , il  
pagamento della somma di €5.709,92 in virtù di un vaglia cambiario scaduto e protestato.

Si giungeva a tale atto poiché il debitore, intimato a regolarizzare con atto di precetto summenzionato non provvedeva al pagamento.

L'intimata non risulta ad oggi di aver provveduto al pagamento di quanto sopra specificato.

**1) BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO, OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE:**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono in proprietà della e  
precisamente con i seguenti dati catastali:

**a) Immobile denominato "Villa Serrati" (originari dati catastali Comune Imperia Sez. Cens. Oneglia Foglio 8 Mappale 79 sub. 1), poi soppresso ed a generato i sottoelencati subalterni, in proprietà dell'esecutato, come segue:**

**Comune di Imperia Sez. Cens. Oneglia**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 4 Categoria A/2 classe 3 Vani 4,5

Foglio 8 Mappale 79 sub. 6 Categoria A/2 classe 3 Vani 4,5

Foglio 8 Mappale 79 sub. 7 Categoria A/2 classe 3 Vani 4,5



**b) Autorimessa (originari dati catastali Comune Imperia Sez. Cens. Oneglia Foglio 8 Mappale 79 sub. 2), poi soppresso ed a generato i sottelencati subalterni, in proprietà dell'esecutato, come segue:**

**Comune di Imperia Sez. Oneglia**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 11 Categoria C/2 Consistenza 3 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 12 Categoria C/2 Consistenza 5 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 13 Categoria C/2 Consistenza 9 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 14 Categoria C/2 Consistenza 1 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 15 Categoria C/2 Consistenza 7 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 16 Categoria lastrico solare Consistenza 182 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 17 Categoria C/2 Consistenza 25 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 18 Categoria C/2 Consistenza 8 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 19 Categoria C/2 Consistenza 1 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 21 Categoria C/2 Consistenza 4 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 22 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 23 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 24 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 25 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 26 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 27 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 28 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 29 Categoria C/6 Consistenza 11 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 30 Categoria C/2 Consistenza 4 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 31 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 32 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 33 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 34 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 35 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

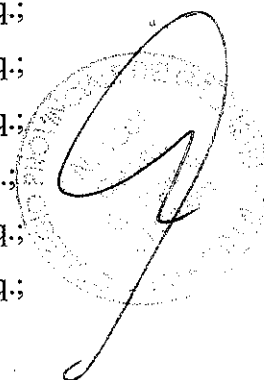
Foglio 8 Mappale 79 sub. 36 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 37 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 39 Categoria C/2 Consistenza 4 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 40 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

Foglio 8 Mappale 79 sub. 41 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;



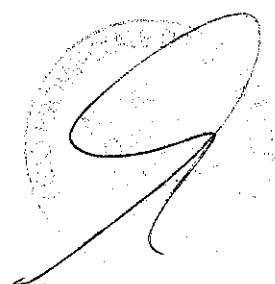
Foglio 8 Mappale 79 sub. 42 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 43 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 46 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 47 Categoria C/6 Consistenza 11 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 48 Categoria C/2 Consistenza 7 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 49 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 50 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 51 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 52 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 53 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 54 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 55 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;  
Foglio 8 Mappale 79 sub. 56 Categoria C/6 Consistenza 11mq.;

**c) il Condomino Ranixe (originari dati catastali Comune Imperia Sez. Cens. Oneglia Foglio 8 Mappale 84), poi soppresso ed a generato i sottoelencati subalterni, in proprietà dell'esecutato, come segue:**

**Comune di Imperia Sez. Cens. Oneglia**

Foglio 8 Mappale 84 sub. 7 Categoria A/2 classe 3 Vani 4,5;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 12 Categoria A/2 classe 3 Vani 2;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 13 Categoria A/2 classe 3 Vani 4,5;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 14 Categoria A/2 classe 3 Vani 2;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 15 Categoria A/2 classe 3 Vani 4,5;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 16 Categoria A/2 classe 3 Vani 2;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 19 Categoria Lastrico solare Consistenza mq. 65;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 20 Categoria Lastrico solare Consistenza mq. 55;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 22 Categoria Lastrico solare Consistenza mq. 52;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 23 Categoria Lastrico solare Consistenza mq. 70;  
Foglio 8 Mappale 84 sub. 27 Categoria Area Urbana Consistenza mq. 440;

**2) AVVIO PROCEDURE PERITALI E AVVISO DI SOPRALLUOGO:**



Il sottoscritto perito procedeva a comunicare al debitore esecutato con un prima raccomandata a.r. del 04/09/2013 e non ricevendo risposta alcuna con successiva del 20/09/2013, la data e l'ora del sopralluogo per l'ispezione delle unità immobiliari site in Imperia (IM) Via Giacomo Menotti Serrati, 27 fissate, presso lo studio dello scrivente, in quanto impossibilitato ad entrare per mancanza delle chiavi del cancello d'ingresso, in prima data il 09/09/2013 alle ore 15.30 e successivamente alla data del 30/09/2013 alle ore 15.30.

Tali inviti non hanno riscontrato alcuna risposta da parte della

- in data 18/10/2013 inoltravo istanza in Tribunale per chiedere la nomina del custode giudiziario al fine di poter accedere agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto non rispondeva agli inviti a presentarsi presso i luoghi, in argomento.
- in data 22/10/2013 sono stato autorizzato dal G.E. del Tribunale di Imperia all'uso della forza pubblica, per accedere a tali immobili.
- In data 12/11/2013 ho ritenuto di procedere ad inoltrare un terzo invito alla debitore esecutato facendogli presente che in caso di inadempienza sarei ricorso alla forza pubblica;
- In data 03/12/2013 la inviava un fax con il quale comunicava la disponibilità ad accedere alle proprietà, oggetto della summenzionata esecuzione immobiliare, trasmettendomi il nome e recapito telefonico di un incaricato che avrebbe consentito l'accesso;
- In data 18/12/2013 mi sono recato sui luoghi interessati e ho proceduto ad effettuare sopralluogo tecnico di n. 4 unità immobiliari.

Non è stato possibile accedere alle restanti u.i. (n. 5 alloggi + n. 33 box interrati + n. 12 cantine) in quanto la persona incaricata non aveva la disponibilità delle chiavi.

- In data 20/01/2014, ho contattato telefonicamente il della il quale mi comunicava che non era possibile accedere agli altri appartamenti;
- In data 20/01/2014 ho contattato il Geom. Remo Bianchi, Amministratore del Condominio Ranixe, in argomento, il quale mi dava la sua disponibilità ad accedere alle parti comuni.

Nel pomeriggio, alle ore 15.00, mi sono incontrato con l'Amministratore il quale mi ha consentito l'accesso ai garage interrati, cantine, corti, identificati come segue:

Comune Imperia Sez. Cens. Oneglia Foglio 8 Mappale 84 sub. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-42-43-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56. e lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 19-20-22-23 ed area urbana sub. 27.

- In data 21/01/2014 il Comune di Imperia mi ha fornito la documentazione tecnica autorizzativa relativa agli immobili da valutare ad eccezione dell'autorimessa interrata;
- In data 22/01/2014 ho richiesto al G.E. del Tribunale di Imperia la proroga di 90 giorni per il deposito della Consulenza Tecnica

- In data 04/02/2014 il G.E. mi ha concesso la proroga suddetta;
- In data 07/02/2014 ho inoltrato una nuova istanza in Comune al fine di ottenere la documentazione tecnica autorizzativa dell'autorimessa interrata;
- In data 26/02/2014 sono stato contattato telefonicamente dall'Avv. Gianluca DONATO con studio legale in Legnano (MI) Piazza Carroccio, 15, il quale mi riferiva di assistere il ... che era in possesso delle chiavi di n. 5 appartamenti, oggetti dell'Esecuzione Immobiliare.
- In data 01/03/2014 alle ore 13.45 mi sono recato presso il Condominio Ranixe e ho proceduto a rilevare n. 5 appartamenti alla presenza continua del ...
- Gli appartamenti rilevati sono identificati al N.C.E.U. al Comune di Imperia Sez. Cens. Oneglia al Foglio 8 Mappale 84 sub. 12-13-14-15-16.
- In data 04/03/2014 ho ottenuto, dal Comune, i documenti richiesti per la verifica urbanistica dell'autorimessa interrata.

## 2) Esame completezza documentazione ricevuta:

Il sottoscritto perito ha provveduto alla disamina di tutta la documentazione ricevuta in copia della procedura di seguito trascritta:

- Atto di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Imperia del 17/02/2012 promosso dalla ELECON S.R.L. con sede in Milano, Piazzale Susa, 2, c.f. e p.iva 07764710153 rappresentata dall'avvocato Aurelio Isacchi con studio in Bergamo Via Zacombonate, 33 e Avv. CARLI Marco con studio in Imperia Via Dott. Armelio, 2. Con questa procedura esecutiva la suddetta Parte procedente e creditrice ha pignorato gli immobili menzionati al punto 1).
- Ricorso per intervento in Esecuzione Immobiliare n. 19/2012 R.Es. della Banca CARIGE S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova Via alla Cassa di Risparmio, 15, depositato presso il Tribunale di Imperia in data 10/10/2013, con il quale la Banca CARIGE S.p.A. dichiarava di intervenire nell'esecuzione immobiliare suddetta contro ... per la somma di € 828.000,00 oltre interessi nella misura pattuita dal 22/05/2012 al saldo, oltre alle spese della procedura di ingiunzione, liquidate in € 2.500,00 per compensi di avvocato, in € 741,00 per esborsi, oltre iva e cpa, così come liquidate in decreto.

## 3) Descrizione dei beni oggetti di stima:

A seguito dei sopralluoghi sopra enunciati, si provveduto ad una ricognizione fotografica delle parti interne ed esterne degli immobili, alla visita del condominio nelle parti comuni, alle modalità e ai percorsi di accesso all'immobile, al confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, accertando quanto segue:

### Accesso alle proprietà:

Il Condominio Ranixe si trova ad essere all'interno di una corte privata e posto poco distante dalla Via Giacomo Giacinto Menotti Serrati (S.S. n. 1 Via Aurelia) Conseguentemente né l'accesso veicolare né l'accesso pedonale agli alloggi e al Condominio è diretto L'accesso pedonale con il cancello condominiale, infatti, è posto ai margini della suddetta via Serrati, la larghezza di tale accesso è di circa mt. 1.00 e attraverso il quale, con un ascensore ovvero con scale condominiali ove si superano circa mt. 9.00 di dislivello si arriva ad un giardino con una stradina pedonale di accesso al Condominio. Per accedere al Condominio si superano dunque tre livelli di quote (i primi due portano ad altre proprietà) Delle modalità di accesso si rimanda per ulteriore chiarezza alla documentazione fotografica allegata alla presente. Il Condominio Ranixe fa parte di un super condominio (omonimo) che ha la proprietà delle aree esterne.

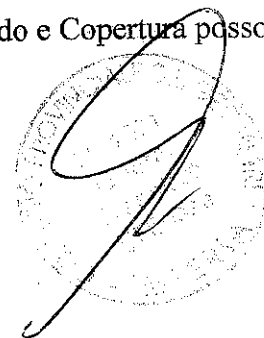
Il condominio dove trovansi gli alloggi, ubicati al Piano Primo, identificato al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 7, Secondo, identificati ai dati catastali Foglio 8 Mappale 84 sub. 12-13-14-15-16 e lastrici solari identificati censiti al N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 19-20-22-23 ed area urbana sub. 27, è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia (l'immobile era originariamente un convitto gestito da suore ove si sono ricavati alloggi residenziali a seguito del P.d.C. n. 331 del 24/07/2001) non è in ordinario stato di conservazione tenendo in considerazione alcuni vizi costruttivi e problemi di infiltrazioni, queste mancati o mal eseguiti (infiltrazioni del tutto anomali per una recente ristrutturazione edilizia che ha interessato anche l'involucro esterno di una costruzione) con problemi di umidità alle parti strutturali del vano scala e delle pareti perimetrali.

Tali problemi di infiltrazioni di umidità alle parti murarie sono ancora più evidenti e problematici alle parti comuni del supercondominio nelle parti murarie facenti parte del percorso pedonale di accesso alla proprietà e alle parti murarie della colonna ascensore di accesso dalla Via Serrati.

Sotto altro profilo il fabbricato del condominio si presenta in buono stato di manutenzione per quanto alle coloriture e agli intonaci.

### CONDOMINIO RANIXE

Gli immobili, di proprietà del debitore esecutato, ubicati al Piano Primo, Secondo e Copertura possono essere suddivisi in Lotti autonomi, come segue:





## LOTTO 1

**Mappale 84 sub. 7:** Soggiorno, con angolo cottura, bagno, n. 2 camere, disimpegno, cantina esterna, terrazzo, corte pavimentata.

Tutti i vani, ad eccezione della cantina esterna che risulta avere un'altezza interna di mt. 2.05, hanno un'altezza interna di mt. 3.40.

L'alloggio è posto con orientamento principale a nord e vista su area privata. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di mq. 57.21, la superficie lorda di mq. 57.60, la volumetria netta di mc. 194.51, la volumetria lorda di mc. 213.12.

La cantina risulta avere una superficie netta di mq. 11.20, una superficie lorda di mq. 18.48, una volumetria lorda di mc. 73.92, una volumetria netta di mc. 38.08. Allo stato attuale la stessa si presenta in cattive condizioni di salubrità, in quanto sono presenti delle marcate macchiature di umidità nelle pareti perimetrali.

La corte pavimentata esterna risulta essere di circa mq. 67.80

## LOTTO 2:

**Mappale 84 sub. 12:** Soggiorno/cottura/camera, bagno, disimpegno. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 2.90, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a nord e vista su area a verde. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di mq. 28.00, la superficie lorda di mq.32.40, la volumetria lorda di mc. 103.68, la volumetria netta di mc. 81.20.

### **LOTTO 3**

**Mappale 84 sub. 13:** composto da n. 2 camere, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, ingresso, balcone e giardino esterno. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 2.90, con arredi completi, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a sud e gode di un ottimo soleggiamento, un'affascinante vista mare ed una vista aperta sull'area verde condominiale posta due livelli sotto e sui caseggiati limitrofi. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet in legno e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di mq. 73.63, la superficie lorda di mq.86.53, la volumetria lorda di mc. 276.90, la volumetria netta di mc. 213.53.

Il balcone risulta avere una superficie netta di mq. 3.85.

Il giardino esterno risulta avere una superficie di circa mq. 93.60.

### **LOTTO 4**

**Mappale 84 sub. 14:** composto da soggiorno/cottura/camera, bagno, terrazzo. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 2.90, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a sud e gode di un ottimo soleggiamento, un'affascinante vista mare ed una vista aperta sull'area verde condominiale posta due livelli sotto e sui caseggiati limitrofi. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di circa mq. 28.00, la superficie lorda di mq.31.29, la volumetria lorda di mc. 100.13, la volumetria netta di mc. 89.60.

Il terrazzo risulta avere una superficie di circa mq. 18.04.

### **LOTTO 5**

**Mappale 84 sub. 15:** composto da n. 2 camere, soggiorno/cottura, bagno, disimpegno, ingresso, balcone e giardino esterno. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 2.90, con arredi completi, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a sud e gode di un ottimo sloggingamento, un'affascinante vista mare ed una vista aperta sull'area verde condominiale posta due livelli sotto e sui caseggiati limitrofi. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali

La superficie netta risulta essere di mq. 70.43, la superficie lorda di mq.84.47, la volumetria lorda di mc. 270.30, la volumetria netta di mc. 204.25.

Il giardino esterno risulta avere una superficie di circa mq. 101.46.

### **LOTTO 6**

**Mappale 84 sub. 16:** Soggiorno/cottura/camera, bagno, disimpegno. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 2.90, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a nord ed una vista su area a verde. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno, interni in legno tamburato, pavimenti in parquet e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con gas a caldaia, gli impianti elettrici marca Ticino sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di circa mq. 28,00, la superficie lorda di mq.32.85, la volumetria lorda di mc. 105.12, la volumetria netta di mc. 81.20.

### PIANO COPERTURA – LASTRICI SOLARI:

Il lastrico solare risulta accessibile dalla scala condominiale.

Le porzioni di proprietà alla \_\_\_\_\_, sono le seguenti e divisi in lotti:

#### LOTTO 7

N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 19 di mq. 65

#### LOTTO 8

N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 20 di mq. 55

#### LOTTO 9

N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 22 di mq. 52

#### LOTTO 10

N.C.E.U. al Foglio 8 Mappale 84 sub. 23 di mq. 70

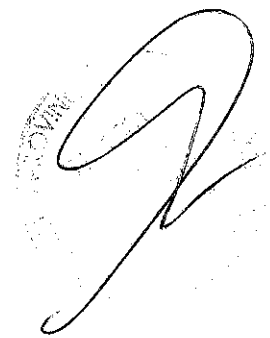
### DESCRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO DEL LASTRICO SOLARE

Si è accertata la presenza di piccole fessure tra le piastrelle, assenze di adeguate pendenze delle superfici, assenza di isolamenti e guaine di risvolto sui parapetti e muretti che comportano infiltrazioni sui muri perimetrali che discendono ed interessano parti strutturali e murarie poste a quote inferiori, canali di raccolta acque meteoriche e scossaline di contorno non adeguate allo smaltimento delle acque piovane.

Il lastrico solare, in menzione, dovrebbe essere nel suo complesso oggetto di intervento di rifacimento delle impermeabilizzazioni e delle relative guaine, di nuovi massetti dotati di adeguate pendenze e pavimentazioni per esterni, di nuovi canali di raccolta.

#### VILLA SERRATI:

Comune di Imperia Sez. Cens. Oneglia



✓  
✓  
✓  
**LOTTO 11: Foglio 8 Mappale 79 sub. 4:** Piano Terra composto da: Soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, terrazzo. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 3.20, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a sud con vista Via Serrati ed una vista ed accesso su terrazzo non ad uso esclusivo. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno con vetrocamera, interni in legno tamburato, pavimenti in ceramica pregiata e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con riscaldamento a pompa di calore, gli impianti elettrici sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di circa mq. 55.66, la superficie lorda di mq. 80.15, la volumetria lorda di mc. 280.53, la volumetria netta di mc. 178.11.

Il terrazzo risulta avere una superficie di circa mq. 18.33.

Risulta accessibile dalla scala che parte direttamente da Via Serrati, oppure da scala interna ad uso esclusivo dei tre alloggi presenti nello stabile.

✓  
✓  
**LOTTO 12: Foglio 8 Mappale 79 sub. 6:** Piano Primo composto da: Soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno, disimpegno. Tutti i vani sono di altezza interna mt. 3.40, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a sud con vista Via Serrati, anche le altre due viste sono di tipo aperto. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno con vetrocamera, interni in legno tamburato, pavimenti in ceramica e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con riscaldamento a pompa di calore, gli impianti elettrici sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di circa mq. 56.74, la superficie lorda di mq. 79.50, la volumetria lorda di mc. 294.15, la volumetria netta di mc. 192.92.

Risulta accessibile dalla scala che parte direttamente da Via Serrati, che arriva sino alla scala interna ad uso esclusivo dei tre alloggi presenti nello stabile.

**LOTTO 13: Foglio 8 Mappale 79 sub. 7.** Piano Secondo (sottotetto) composto da: Soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, bagno, disimpegno. Tutti i vani sono di altezza interna media di mt. 2.90, in ordinario stato manutentivo.

L'alloggio è posto con orientamento principale a sud con vista Via Serrati e con vista mare anche le altre due viste sono di tipo aperto. L'impianto elettrico idrico e fognario, per i quali non è stato possibile indagare le reali condizioni complessive, risultano in buono stato conservativo.

Le finiture presentano serramenti esterni in legno con vetrocamera, interni in legno tamburato, pavimenti in ceramica e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati.

Gli impianti termici sono di tipo autonomo con riscaldamento a pompa di calore, gli impianti elettrici sono a norma dotati di salvavita.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, in quanto non si presentano alla vista lesioni strutturali.

La superficie netta risulta essere di circa mq. 58.42, la superficie lorda di mq. 79.50, la volumetria lorda di mc. 266.33, la volumetria netta di mc. 170.29.

Risulta accessibile dalla scala che parte direttamente da Via Serrati, che arriva sino alla scala interna ad uso esclusivo dei tre alloggi presenti nello stabile.

#### **AUTORIMESSA/CANTINE**

L'immobile risulta accessibile, dal punto di vista carraio, dal Piano Strada (via Serrati) attraverso un vano denominato di manovra nel quale vi è una piattaforma elevatrice per consentire alle autovetture di raggiungere i piani inferiori, pedonalmente passando dal cancello d'entrata di Via Serrati, proseguendo per il corridoio si salgono le scale o in alternativa si prende l'ascensore, si arriva al piano primo e si raggiunge la scala esterna che da così accesso ai piani inferiori dell'autorimessa.

Il fabbricato è costituito da n. 4 piani entro terra, la scala di accesso e in cattive condizioni manutentive vero e che durante il sopralluogo avvenuto in data 20/01/2014 vi era una notevole quantità di acqua piovana che ruscellava dalle scale e si poteva constatare che i muri perimetrali erano colmi di acqua con presenza di muffe, distacchi di intonaco e man mano che si scendeva, raggiungendo il piano 4 entro terra, la ringhiera risultava completamente arrugginita.

Ad ogni piano vi sono due porte REI di accesso, nel complesso i singoli piani si presentano in discrete condizioni manutentive con presenza di macchiature di umidità localizzate in alcune parti strutturali.

Non è stato possibile vedere in funzione la piattaforma elevatrice pertanto non si è in grado di riferire in merito.

Si precisa inoltre che trattandosi di una struttura di recente edificazione, la situazione riscontrata risulta anomala in quanto evidentemente vi sono delle carenze costruttive in particolar modo relative alle impermeabilizzazioni dell'intero complesso strutturale.

L'autorimessa/Cantina può essere divisa in lotti per la relativa vendita, come segue:

**Comune di Imperia Sez. Oneglia**

**LOTTO 14:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 11 Categoria C/2 Consistenza 3 mq.;

**LOTTO 15:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 12 Categoria C/2 Consistenza 5 mq.;

**LOTTO 16:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 13 Categoria C/2 Consistenza 9 mq.;

**LOTTO 17:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 14 Categoria C/2 Consistenza 1 mq.;

**LOTTO 18:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 15 Categoria C/2 Consistenza 7 mq.;

**LOTTO 19:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 16 Categoria lastrico solare Consistenza 182 mq.;

**LOTTO 20:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 17 Categoria C/2 Consistenza 25 mq.;

**LOTTO 21:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 18 Categoria C/2 Consistenza 8 mq.;

**LOTTO 22:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 19 Categoria C/2 Consistenza 1 mq.;

**LOTTO 23:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 21 Categoria C/2 Consistenza 4 mq.;

**LOTTO 24:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 22 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

**LOTTO 25:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 23 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

**LOTTO 26:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 24 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 27:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 25 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 28:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 26 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 29:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 27 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 30:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 28 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 31:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 29 Categoria C/6 Consistenza 11 mq.;

**LOTTO 32:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 30 Categoria C/2 Consistenza 4 mq.;

**LOTTO 33:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 31 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

**LOTTO 34:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 32 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;

**LOTTO 35:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 33 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 36:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 34 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 37:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 35 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 38:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 36 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 39:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 37 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;

**LOTTO 40:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 39 Categoria C/2 Consistenza 4 mq.;

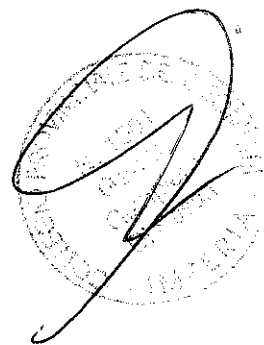
- LOTTO 41:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 40 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;
- LOTTO 42:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 41 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;
- LOTTO 43:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 42 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 44:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 43 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 45:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 46 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 46:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 47 Categoria C/6 Consistenza 11 mq.;
- LOTTO 47:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 48 Categoria C/2 Consistenza 7 mq.;
- LOTTO 48:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 49 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;
- LOTTO 49:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 50 Categoria C/6 Consistenza 10 mq.;
- LOTTO 50:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 51 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 51:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 52 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 52:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 53 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 53:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 54 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 54:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 55 Categoria C/6 Consistenza 12 mq.;
- LOTTO 55:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 56 Categoria C/6 Consistenza 11 mq.;
- LOTTO 56:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 20 Categoria C/6 Consistenza 92 mq. proprietà per 64/100

**CORTE ESTERNA/GIARDINO**

**LOTTO 57:** Foglio 8 Mappale 84 sub. 27, Consistenza 440 mq.

**5. Ispezione ipotecaria nel ventennio precedente afferente l'immobile.**

TRASCR. REG. PART. 3629/2001 SU IMPERIA - NOTA  
ISCR. REG. PART. 814/2002 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 761/2014 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 1682/2005 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 2075/2005 SU IMPERIA - NOTA  
ISCR. REG. PART. 655/2005 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 3180/2005 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 3551/2005 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 5135/2005 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 4709/2008 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 3007/2009 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 3008/2009 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 3021/2009 SU IMPERIA - NOTA





TRASCR. REG. PART. 183/2010 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 865/2010 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 866/2010 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 1219/2010 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 1801/2010 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 3923/2010 SU IMPERIA - NOTA  
ISCR. REG. PART. 807/2011 SU IMPERIA - NOTA  
TRASCR. REG. PART. 1375/2012 SU IMPERIA - NOTA

Le summenzionate note sono allegare alla presente perizia di CTU per farne parte integrante ed essenziale del presente atto.

#### 6. Lo stato di possesso del bene. ✓

I beni oggetto di stima risultano non occupati ad eccezione degli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 8/ON Mappale 84 sub. 12 - 13 - 14 -15 - 16, in quanto gli stessi sono stati resi accessibili dal [redacted] che era in possesso delle chiavi ed ha dichiarato che gli stessi sono occupati da lui e da altre persone.

*Il proprietario è stato informato e ha autorizzato l'accesso ai beni.*

**7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

#### **Condominio RANIXE – SUPERCONDOMINIO**

Risultano oneri pendenti non corrisposti da parte del soggetto esecutato, in relazione agli immobili di perizia, nei confronti del Condominio Convitto Ranixe, per le annualità dell'anno in corso 2013 e dell'esercizio precedente. (art. 63 del Codice Civile, 2° co.).

L'importo suddetto ammonta, alla data della perizia, escluse spese legale di recupero credito, capitale ed interessi ad **19.504,55 €** per l'Anno 2013/2014.

Nei confronti del Supercondominio Ranixe (per le parti comuni) escluse spese legale di recupero credito, capitale ed interessi ad **13.131,58 €** per l'Anno 2013/2014.

Per l'esercizio precedente Anno 2012/2013 nei confronti del Cond. Ranixe escluse spese legale di recupero credito, capitale ed interessi ad **12.510,36 €**

Non esistono per l'immobile vincoli di natura storica-artistico D.Lgs.vo n.° 42/2004 sul fabbricato. L'immobile è posto in area soggetta a vincolo paesistico-ambientale ex art. 146 e segg. del D.Lgs.vo 42/2004.

### VILLA SERRATI

L'immobile risulta soggetto alla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 TUTELA DELLE COSE D'INTERESSE ARTISTICO O STORICO, D.lgs n. 490 del 29/10/1999 ora Dlgs 42/04, in quanto possiede particolare interesse culturale di cui all'art. 2 lettera f dello stesso Dlgs 490/99 e ss.mm.ii. e al D.P.R. n. 283 del 07/09/2000 (pubblicato nella G.U. del 13 ottobre 2000, n. 240) – Regolamento recante disciplina di beni immobili del demanio storico e artistico.

### AUTORIMESSA INTERRATA

L'immobile è posto in area soggetta a vincolo paesistico-ambientale ex art. 146 e segg. del D.Lgs.vo 42/2004.

**8. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.**

Per quanto qui in argomento è necessario relazionare che il fabbricato denominato Condominio Convitto Ranixe, è stato oggetto, secondo una breve cronistoria dei titoli amministrativi, a intervento di ristrutturazione edilizia per cambio d'uso a funzione residenziale, eliminazione barriere architettoniche tra altre opere, in forza del P. di C. n.° 331 del 24.07.2001, Titolo rilasciato all'ordine delle Suore Clarisse, precedente proprietarie dell'immobile intero, poi Titolo volturato alla \_\_\_\_\_, nella persona della rappresentante legale \_\_\_\_\_, in data 24.09.2002, divenuta proprietaria del cespite.

Facendo accesso agli atti e documenti giacenti presso l'Ufficio Tecnico comunale sez. edilizia privata si è accertata l'esistenza di un iter amministrativo piuttosto articolato che, è riassumibile come segue.

#### **Per il Condominio Ranixe:**

lo stato attuale risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati, con particolare richiamo al Permesso di Costruire n.° 244 del 16.06.2009, in sanatoria ex art. 36, avente altresì valenza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del co. 1 art. 181 del D.lgs.vo 42/2004, richiesto con istanza n.° 17.11.2008 dalla \_\_\_\_\_ per riposizionamento bucatore finestrate nel fabbricato, modifiche estetiche al portale della facciata condominiale, traslazione verticale dei terrazzi, realizzazione di canne fumarie

ridistribuzione degli spazi interni agli alloggi ed altre opere di modesta rilevanza edilizia, portate come detto a piena regolamentazione. Successivamente viene rilasciata Autorizzazione Ambientale (a regime ordinario) n. 500/09 protocollo n. 24758/09 del 18.11.2009 e successiva D.I.A. obbligatoria del 25.02.2010 protocollo n. 7163, per un modesto ampliamento volumetrico dell'ex Convitto (ora Condominio "Convitto Ranixe").

Giova, ai fini periziali degli alloggi, porre attenzione ad aspetti che indirettamente possano portare a problematiche ed oneri per eventuali difformità di parti condominiali. In tale senso, si relaziona che sul lastrico solare vi erano realizzate opere di protezione e utilizzo della terrazza, costituite insomma da una struttura organizzata in legno e ferro con copertura continua e alcune tamponature, che sono state oggetto di procedura di diniego alla loro sanatoria (sotto il profilo paesaggistico non rientravano nelle fattispecie di sanabilità secondo l'art. 167 del D.lgs.vo 42/2004, e con nota del 23.05.2007 della Autorità Comunale comunica il diniego della relativa istanza). Tutte le opere e strutture all'epoca presenti sono state rimosse completamente e demolite. Insistono sul lastrico solare solo muretti di altezza di 100 cm circa in conformità ai Titoli edilizi vigenti.

**Conclusioni :** Gli alloggi, oggetti di perizia sono regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico, risultando conforme ai titoli edilizi rilasciati citati in narrativa e conforme alla situazione catastale. Parimenti anche per il Condominio, o meglio, per le parti comuni dell'edificio, non risultano irregolarità edilizie ed urbanistiche.

Degli alloggi e lastri solario, oggetto di perizia si fornisce altresì planimetrie catastali.

**Per quanto al certificato di abitabilità** (articolo 37 della L.R.n. 16/2008 e s. m.) si relaziona che lo stesso **non è stato né rilasciato** dal Comune di Imperia e **neppure richiesto** dalla Società costruttrice.

**Per l'Autorimessa interrata:**

E' stata rilasciata il P.d.C. n. 469/09 del 29/10/2009, prot. 22047/08 int. 61/08, per lavori di variante al P.d.C. n. 331/01; DIA prot. 17030/05 e P.d.C. n. 245/08 per realizzazione di ulteriore piano interrato uso garage e modifiche esterne.

E' stata inoltrata istanza al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia, rif. Prat. 437/19240 in data 04/04/2009, **ma non risulta agli atti comunali rilasciato il Certificato Prevenzioni Incendi e il Certificato di agibilità.**

In data 16/11/2009 con prot. 40431 la ..... presentava comunicazione di Inizio lavori al P.d.C. n. 469/09;

In data 18/01/2010 con prot. 1833 è stata presentata dalla ..... comunicazione di fine lavori alla DIA del 10/06/2005, prot. 17030/05, al P.d.C. in sanatoria n. 245/08 prot. 21575/07 e P.d.C. per variante in c.o. n. 469/09.

### **Per Villa Serrati:**

Trattasi di edificio edificato in data antecedente al 1942.

In data 28/01/2005, prot. 2616, è stata inoltrata in Comune di Imperia un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria, per le opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

In data 28/02/2007 la Commissione Edilizia Integrata, ha **espresso parere contrario** con voto n. 5 "condividendo le motivazioni espresse nel parere ambientale d'ufficio e ribadendo inoltre, il parere già espresso nella seduta del 20/09/2006 con voto n. 12;

L'istanza di diniego, di cui sopra, è stata trasmessa alla Commissione Urbanistica Comunale con nota comunale del 23/05/2007, prot. 17780.

Con nota prot. Comunale n. 34135/07 – prot. Sopr. 022952 IM MOM 145, la Soprintendenza trasmette alla Procura di Imperia gli incartamenti.

Ad oggi l'istanza amministrativa risulta sospesa.

### **9. Calcolo delle consistenze del fabbricato**

Consistenza degli alloggi riferite alle superfici commerciali (come da norma UNI 10750): Superficie calpestabili coperte comprensive dei muri interni, comprensiva dei muri perimetrali esclusivi e il 50% dei perimetrali comuni, con il 20% dei balconi e terrazze scoperti:

### **10. Scelta del criterio di stima e determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.**

Secondo dottrina estimativa la scelta del metodo di stima qui applicabile è quello sintetico comparativo ossia quello che confronta valori unitari di immobili simili di recente compravendita nella zona oggetto di studio; tali valori sono confrontati con i valori parametrici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cosiddetti "valori O.M.I. della Agenzia delle Entrate") supponendo il bene in condizione di ordinarietà, per poi passare alla detrazioni di valore (ovvero aggiunte) per la natura e specificità del bene periziato.

Sulla scorta di analisi di mercato recente, che ha subito nel biennio 2012-2014 una contrazione dei prezzi di vendita del mercato immobiliare sia nel mercato locale imperiese urbano o periurbano ed corrispondenti valori O.M.I di mercato di beni simili, si ritiene verificarsi un minore scarto tra il valore di mercato ed il valore dell'Osservatorio. Si considerano, nel caso in specie:

a) pregi valutativi dell'alloggio: la vista mare e il suo soleggiamento/esposizione di rara bellezza

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official seal.

b) condizioni negative valutative: la sua non agevole accessibilità (sia pedonale che veicolare).

Di talché il valore attribuito, agli **appartamenti del Condominio RANIXE**, è fissato nella misura di poco sotto tra media tra il minimo ed il massimo di 2.700,00 – 4.000,00 €/mq quali valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anche in ragione di attribuzione di valore d'avvio d'asta. Valore parametrico assegnato: **3.300,00 €/mq**

**I terrazzi** nella percentuale del 20% del valore dell'appartamento si desume in **€/mq. 660,00**

**I Giardini**, date le limitate dimensioni vengono valutate in **€/mq. 150,00.**

**Per i lastrici solari** si considera un valore in percentuale del 20% del valore dell'appartamento pari ad € 660,00 al quale si applica una riduzione del 20% per lo stato manutentivo, pertanto il valore a mq. viene dedotto arrotondato ad **€/mq. 500,00**

**Le cantine** nella percentuale del 60% del valore dell'appartamento si desume in €/mq. 1.980,00 al quale si applica una riduzione del 20% per lo stato manutentivo, pertanto il valore a mq. viene dedotto arrotondato ad **€/mq. 1.500,00**

Per gli **appartamenti di Villa SERRATI** è fissato nella misura di poco sotto tra media tra il minimo ed il massimo di 2.500,00 – 3.700,00 €/mq ad eccezione del Piano Primo in €/mq. 4.000,00, quali valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, anche in ragione di attribuzione di valore d'avvio d'asta.

Valore parametrico assegnato:

**Per il Piano Terra**

**3.600,00 €/mq** (data la limitata vista mare dovuta alla presenza di piante arboree nella proprietà confinante)

**I terrazzi e le corti pavimentate** esterne nella percentuale del 20% del valore dell'appartamento si desume in **€/mq. 720,00**

**Per il Piano Primo**

**4.000,00 €/mq** (data l'ottima vista mare)

**Per il Piano Secondo (Sottotetto)**

**3.500,00 €/mq** (data le limitate aperture finestrate)

**I posti auto dell'Autorimessa interrata** vengono calcolati nel 40% del valore dell'appartamento si desume in arrotondati **€/mq. 1.500,00**

**Le cantine** nella percentuale del 60% del valore dell'appartamento si desume in **€/mq. 2.160,00**

Viene applicato una riduzione pari al 10% a piano, a partire dal secondo piano interrato, al valore a mq. in considerazione della raggiungibilità del bene.

**DEDUZIONI:**

**a) Condomino Ranixe**

**LOTTO 1:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 7:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 57.60 x €/mq. 3.300,00 = € 190.080,00;

Cantina Sup. Lorda Mq. 18.48 x €/mq. 1.500,00 = € 27.720,00

Terrazzo/corte pavimentata Mq. 67.80 x €/mq. 660,00 = € 44.616,00

✓ **Valore totale del Lotto 1 → € 262.416,00** ✓ 25

**LOTTO 2:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 12:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 32.40 x €/mq. 3.300,00 = € 106.920,00;

✓ **Valore totale del Lotto 2 → € 106.920,00**

**LOTTO 3:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 13:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 86.53 x €/mq. 3.300,00 = € 285.549,00;

Terrazzo Mq. 3.85 x €/mq. 660,00 = € 2.541,00 ✓

Giardino Mq. 93.60 x €/mq. 150,00 = € 14.040,00 ✓

✓ **Valore totale del Lotto 1 → € 302.130,00** ✓

**LOTTO 4:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 14:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 31.29 x €/mq. 3.300,00 = € 103.257,00;

Terrazzo Mq. 18.04 x €/mq. 660,00 = € 11.906,40 ✓

✓ **Valore totale del Lotto 1 → € 115.163,40**

**LOTTO 5:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 15:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 84.47 x €/mq. 3.300,00 = € 278.751,00;

Terrazzo Mq. 4.20 x €/mq. 660,00 = € 2.772,00 ✓

Giardino Mq. 101.46 x €/mq. 150,00 = € 66.963,60 ✓

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

Valore totale del Lotto 1 → € 348.486,60

**LOTTO 6:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 16:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 32.85 x €/mq. 3.300,00 = € 108.405,00;

Valore totale del Lotto 6 → € 108.405,00

**LOTTO 7:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 19**

Lastrico solare Consistenza mq. 65 x €/mq. 500,00 = € 32.500,00;

Valore totale del Lotto 7 → € 32.500,00

**LOTTO 8:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 20**

Lastrico solare Consistenza mq. 55 x €/mq. 500,00 = € 27.500,00;

Valore totale del Lotto 8 → € 27.500,00

**LOTTO 9:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 22**

Lastrico solare Consistenza mq. 52 x €/mq. 500,00 = € 26.000,00;

Valore totale del Lotto 9 → € 26.000,00

**LOTTO 10:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 23**

Lastrico solare Consistenza mq. 70 x €/mq. 500,00 = € 35.000,00;

Valore totale del Lotto 10 → € 35.000,00

**b) VILLA SERRATI:**

**LOTTO 11:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 4:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 80.15 x €/mq. 3.600,00 = € 288.540,00;

Terrazzo Mq. 18.33 x €/mq. 720,00 = € 13.197,60

Valore totale del Lotto 11 → € 301.737,60



**LOTTO 12:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 6:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 79.50 x €/mq. 4.000,00 = € 318.000,00;

**Valore totale del Lotto 11 → € 318.000,00**

**LOTTO 13:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub.7:**

Superficie Lorda Appartamento Mq. 79.50 x €/mq. 3.500,00 = € 278.500,00;

**Valore totale del Lotto 13 → € 278.500,00** 452200

**c) AUTORIMESSA/CANTINE**

**LOTTO 14:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 11**

Consistenza Mq. 3 x €/mq. 2.160,00 = € 6.480,00;

**Valore totale del Lotto 14 → € 6.480,00**

**LOTTO 15:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 12**

Consistenza Mq. 5 x €/mq. 2.160,00 = € 10.800,00;

**Valore totale del Lotto 15 → € 10.800,00**

**LOTTO 16:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 13**

Consistenza Mq. 9 x €/mq. 2.160,00 = € 19.440,00;

**Valore totale del Lotto 16 → € 19.440,00**

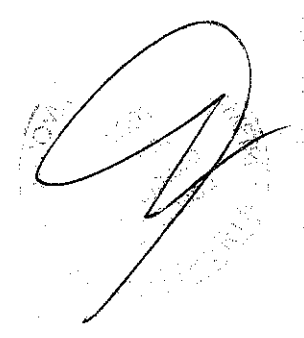
**LOTTO 17:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 14**

Consistenza Mq. 1 x €/mq. 2.160,00 = € 2.160,00;

**Valore totale del Lotto 17 → € 2.160,00**

**LOTTO 18:**





**Foglio 8 Mappale 79 sub. 15**

Consistenza Mq. 7 x €/mq. 2.160,00 = € 15.120,00;

**Valore totale del Lotto 18 → € 15.120,00**

**LOTTO 19:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 16**

lastrico solare Consistenza Mq. 182 x €/mq. 720,00 = € 131.040,00

**Valore totale del Lotto 79 → € 131.040,00**

**LOTTO 20:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 17**

Consistenza Mq. 25 x €/mq. 2.160,00 = € 54.000,00;

**Valore totale del Lotto 20 → € 54.000,00**

**LOTTO 21:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 18**

Consistenza Mq. 8 x €/mq. 2.160,00 = € 17.280,00;

**Valore totale del Lotto 21 → € 17.280,00**

**LOTTO 22:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 19**

Consistenza Mq. 1 x €/mq. 2.160,00 = € 2.160,00;

**Valore totale del Lotto 22 → € 2.160,00**

**PIANO PRIMO INTERRATO**

**LOTTO 23:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 21**

Consistenza Mq. 4 x €/mq. 2.160,00 = € 8.640,00;

**Valore totale del Lotto 23 → € 8.640,00**

**LOTTO 24:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 22**

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.500,00 = € 15.000,00;

**Valore totale del Lotto 18 → € 15.000,00**

**LOTTO 25:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 23**

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.500,00 = € 15.000,00;

**Valore totale del Lotto 25 → € 15.000,00**

**LOTTO 26:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 24**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.500,00 = € 18.000,00;

**Valore totale del Lotto 26 → € 18.000,00**

**LOTTO 27:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 25**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.500,00 = € 18.000,00;

**Valore totale del Lotto 27 → € 18.000,00**

**LOTTO 28:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 26**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.500,00 = € 18.000,00;

**Valore totale del Lotto 28 → € 18.000,00**

**LOTTO 29:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 27**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.500,00 = € 18.000,00;

**Valore totale del Lotto 29 → € 18.000,00**

**LOTTO 30:**

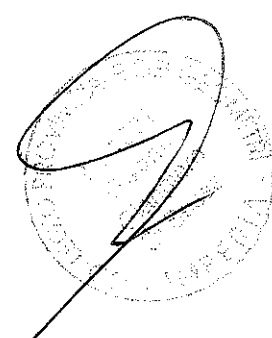
**Foglio 8 Mappale 79 sub. 28**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.500,00 = € 18.000,00;

**Valore totale del Lotto 30 → € 18.000,00**

**LOTTO 31:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 29**



Consistenza Mq. 11 x €/mq. 1.500,00 = € 16.500,00;

Valore totale del Lotto 31 → € 16.500,00 ✓

**PIANO SECONDO INTERRATO (RIDUZIONE DEL 10%)**

C/2 = € 2.160,00 → Tariffa €/mq. 1.944,00

C/6 = € 1.500,00 → Tariffa €/mq. 1.350,00

**LOTTO 32:**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 30 ✓

Consistenza Mq. 4 x €/mq. 1.944,00 = € 7.776,00;

Valore totale del Lotto 32 → € 7.776,00 ✓

**LOTTO 33:**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 31 ✓

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.350,00 = € 13.500,00;

Valore totale del Lotto 33 → € 13.500,00 ✓

**LOTTO 34:**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 32 ✓

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.350,00 = € 13.500,00;

Valore totale del Lotto 34 → € 13.500,00 ✓

**LOTTO 35:**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 33 ✓

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.350,00 = € 16.200,00;

Valore totale del Lotto 35 → € 16.200,00 ✓

**LOTTO 36:**

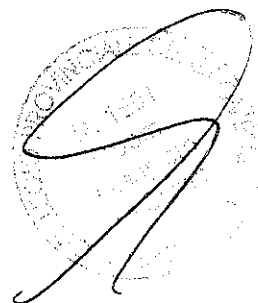
Foglio 8 Mappale 79 sub. 34 ✓

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.350,00 = € 16.200,00;

Valore totale del Lotto 36 → € 16.200,00 ✓

**LOTTO 37:**

Foglio 8 Mappale 79 sub. 35 ✓



Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.350,00 = € 16.200,00;

Valore totale del Lotto 37 → € 16.200,00

**LOTTO 38:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 36**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.350,00 = € 16.200,00;

Valore totale del Lotto 38 → € 16.200,00

**PIANO TERZO INTERRATO (RIDUZIONE DEL 20%)**

C/2 = € 2.160,00 → Tariffa €/mq. 1.728,00

C/6 = € 1.500,00 → Tariffa €/mq. 1.200,00

**LOTTO 39:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 37**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.200,00 = € 14.400,00;

Valore totale del Lotto 39 → € 14.400,00

**LOTTO 40:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 39**

Consistenza Mq. 4 x €/mq. 1.728,00 = € 6.912,00;

Valore totale del Lotto 32 → € 6.912,00

**LOTTO 41:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 40**

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.200,00 = € 12.000,00;

Valore totale del Lotto 41 → € 12.000,00

**LOTTO 42:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 41**

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.200,00 = € 12.000,00;

Valore totale del Lotto 42 → € 12.000,00

**LOTTO 43:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 42**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.200,00 = € 14.400,00;

**Valore totale del Lotto 43 → € 14.400,00**

**LOTTO 44:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 43**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.200,00 = € 14.400,00;

**Valore totale del Lotto 44 → € 14.400,00**

**LOTTO 45:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 46**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.200,00 = € 14.400,00;

**Valore totale del Lotto 45 → € 14.400,00**

**LOTTO 46:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 47**

Consistenza Mq. 11 x €/mq. 1.200,00 = € 13.200,00

**Valore totale del Lotto 46 → € 13.200,00**

**LOTTO 47:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 48**

Consistenza Mq. 7 x €/mq. 1.728,00 = € 12.096,00;

**Valore totale del Lotto 47 → € 12.096,00**

**PIANO QUARTO INTERRATO (RIDUZIONE DEL 30%)**

**C/2 = € 2.160,00 → Tariffa €/mq. 1.512,00**

**C/6 = € 1.500,00 → Tariffa €/mq. 1.050,00**

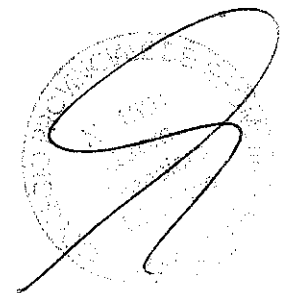
**LOTTO 48:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 49**

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.050,00 = € 10.500,00;

**Valore totale del Lotto 48 → € 10.500,00**

**LOTTO 49:**



**Foglio 8 Mappale 79 sub. 50**

Consistenza Mq. 10 x €/mq. 1.050,00 = € 10.500,00;

**Valore totale del Lotto 49 → € 10.500,00**

**LOTTO 50:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 51**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.050,00 = € 12.600,00;

**Valore totale del Lotto 50 → € 12.600,00**

**LOTTO 51:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 52**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.050,00 = € 12.600,00;

**Valore totale del Lotto 51 → € 12.600,00**

**LOTTO 52:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 53**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.050,00 = € 12.600,00;

**Valore totale del Lotto 52 → € 12.600,00**

**LOTTO 53:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 54**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.050,00 = € 12.600,00;

**Valore totale del Lotto 45 → € 12.600,00**

**LOTTO 54:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 55**

Consistenza Mq. 12 x €/mq. 1.050,00 = € 12.600,00;

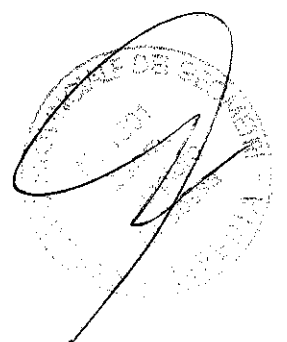
**Valore totale del Lotto 54 → € 12.600,00**

**LOTTO 55:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 56**

Consistenza Mq. 11 x €/mq. 1.050,00 = € 11.550,00

**Valore totale del Lotto 55 → € 11.550,00**



**LOTTO 56:**

**Foglio 8 Mappale 79 sub. 20,** proprietà per 64/100

Consistenza Mq. 92,00 x €/mq. 1.500,00 = €138.000,00 x 64/100 = € 88.320,00

**Valore totale Lotto 56 → € 88.320,00**

**CORTE ESTERNA/GIARDINO**

**LOTTO 57:**

**Foglio 8 Mappale 84 sub. 27,**

Consistenza Mq. 440 x €/mq. 150,00 = € 66.000,00

**Valore totale del Lotto 57 → € 66.000,00**

Valore dell'intera proprietà immobiliare pignorata viene quantificata in :

**€. 3.129.632,60**

(diconsi euro tremilionescentoventinove milaseicentotrentadue/60)

**1) DESCRIZIONE RIASSUNTIVA PER L'AVVISO D'ASTA:**

**Condominio RANIXE:**

**LOTTO 1: Foglio 8 Mappale 84 sub. 7:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano: Primo, c) impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in alluminio, acqua calda ai fini igienico sanitari d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 2: Foglio 8 Mappale 84 sub. 12:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano: Secondo, c) impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in alluminio, acqua calda ai fini igienico sanitari d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

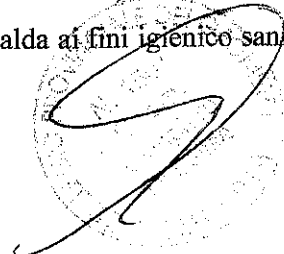
**LOTTO 3: Foglio 8 Mappale 84 sub. 13:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano: Secondo, c) impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in alluminio, acqua calda ai fini igienico sanitari d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 4: Foglio 8 Mappale 84 sub. 14:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano: Secondo, c) impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in alluminio, acqua calda ai fini igienico sanitari d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 5: Foglio 8 Mappale 84 sub. 15:**



a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Secondo, c) impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in alluminio, acqua calda ai fini igienico sanitario d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 6:Foglio 8 Mappale 84 sub. 16:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Secondo, c) impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori in alluminio, acqua calda ai fini igienico sanitario d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 7: Foglio 8 Mappale 84 sub. 19:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Quarto, c) impianto di riscaldamento: assente d) stato manutentivo: scarso e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 8:Foglio 8 Mappale 84 sub. 20 :**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Quarto, c) impianto di riscaldamento: assente d) stato manutentivo: scarso e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 9:Foglio 8 Mappale 84 sub. 22 :**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Quarto, c) impianto di riscaldamento: assente d) stato manutentivo: scarso e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 10:Foglio 8 Mappale 84 sub. 23 :**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Quarto, c) impianto di riscaldamento: assente d) stato manutentivo: scarso e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**VILLA SERRATI:**

**LOTTO 11:Foglio 8 Mappale 79 sub. 4:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1942, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Terra, c) impianto di riscaldamento: pompa di calore d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 12:Foglio 8 Mappale 79 sub. 6:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1942, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Primo, c) impianto di riscaldamento: pompa di calore d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

**LOTTO 13:Foglio 8 Mappale 79 sub.7:**

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1942, opere di ristrutturazione anno 2004 b) livello di Piano Secondo (Sottotetto), c) impianto di riscaldamento: pompa di calore d) stato manutentivo: buono e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.



**AUTORIMESSA/CANTINE:**

**LOTTO 14:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 11 Piano Primo.;

**LOTTO 15:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 12 Piano Terra.;

**LOTTO 16:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 13 Piano Terra Ammezzato;

**LOTTO 17:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 14 Piano Terra.;

**LOTTO 18:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 15 Piano Terra.;

**LOTTO 19:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 16 Piano Terra.;

**LOTTO 20:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 17 Piano Terra.;

**LOTTO 21:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 18 Piano Terra.;

**LOTTO 22:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 19 Piano Seminterrato

**LOTTO 23:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 21 Piano Primo Interrato

**LOTTO 24:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 22 Piano Primo Interrato

**LOTTO 25:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 23 Piano Primo Interrato

**LOTTO 26:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 24 Piano Primo Interrato.;

**LOTTO 27:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 25 Piano Primo Interrato.;

**LOTTO 28:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 26 Piano Primo Interrato.;

**LOTTO 29:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 27 Piano Primo Interrato.;

**LOTTO 30:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 28 Piano Primo Interrato.;

**LOTTO 31:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 29 Piano Primo Interrato.;

**LOTTO 32:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 30 Piano Secondo Interrato.;

**LOTTO 33:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 31 Piano Secondo Interrato

**LOTTO 34:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 32 Piano Secondo Interrato.;

**LOTTO 35:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 33 Piano Secondo Interrato.;

**LOTTO 36:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 34 Piano Secondo Interrato.;

**LOTTO 37:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 35 Piano Secondo Interrato.;

**LOTTO 38:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 36 Piano Secondo Interrato.;

**LOTTO 39:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 37 Piano Secondo Interrato

**LOTTO 40:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 39 Piano Terzo Interrato.;

**LOTTO 41:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 40 Piano Terzo Interrato.;

**LOTTO 42:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 41 Piano Terzo Interrato.;

**LOTTO 43:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 42 Piano Terzo Interrato.;

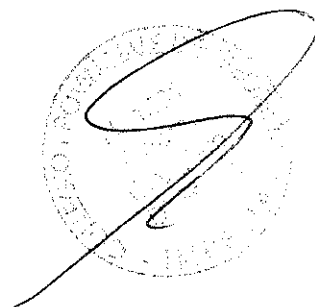
**LOTTO 44:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 43 Piano Terzo Interrato.;

**LOTTO 45:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 46 Piano Terzo Interrato.;

**LOTTO 46:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 47 Piano Terzo Interrato.;

**LOTTO 47:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 48 Piano Quarto Interrato.;

**LOTTO 48:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 49 Piano Quarto Interrato.;



**LOTTO 49:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 50 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 50:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 51 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 51:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 52 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 52:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 53 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 53:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 54 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 54:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 55 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 55:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 56 Piano Quarto Interrato;

**LOTTO 56:** Foglio 8 Mappale 79 sub. 20, Piano Seminterrato;

a) anno di realizzazione fabbricato: antecedente al 1987, opere di ristrutturazione anno 2009 b) livello di Piano come sopra indicato, c) impianto di riscaldamento: assente d) stato manutentivo: discreto e) opere di manutenzione eseguite: non rilevate.

#### **AREA ESTERNA**

**LOTTO 57:** Foglio 8 Mappale 84 sub. 27 Corte/Giardino

## **12. ATTESTAZIONE/DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI SECONDO RITO.**

Il sottoscritto perito dichiara di trasmettere un esemplare della presente relazione peritale (allegati inclusi) una copia ciascuna, completa di date, timbri e firme, alle parti seguenti:

- alla Cancelleria del Tribunale di Imperia (sia cartacea e anche in formato informatico *.pdf e .doc*);
- alla Associazione Notai di Imperia (sia cartacea e anche in formato informatico *.pdf e .doc*);
- all'Avv. Aurelio ISACCHI e Avv. CARLI, per la ELECON S.R.L. via pec;
- alla parte esecutata \_\_\_\_\_ con raccomandata a.r.

**Con la presente relazione peritale il sottoscritto geometra Gianpiero DI SESSA per l'incarico inerente la procedura n.° 19/2012, dichiara di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, con scienza, tecnica ed imparzialità al fine di rendere al Giudice la conoscenza della verità.**

La presente relazione, allegati esclusi, è dattiloscritta su n.° 35 facciate

Diano Marina li, 07/04/2014

**H.C.T.U.**  
**Geom. Gianpiero DI SESSA**

