

TRIBUNALE DI IMPERIA

Procedimenti N. 8/2017 e N. 59/2017 R.G. ES. IMMOB.

Procedimento N. 8/2017

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

Debitori: Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

Procedimento N. 59/2017

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

Debitore: Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione del consulente tecnico d'ufficio

La sottoscritta arch. Francesca Luisa Buccafurri iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Imperia al n.407, con studio professionale in Ospedaletti, via Matteotti 62 [REDACTED] stata nominata CTU nei Procedimenti N.8/2017 e N.59/2017 Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari, ora riuniti, dall'III.mo G. E. Dott.ssa Maria Teresa De Sanctis, giusto provvedimento rispettivamente del 15.09.2017 e del 05.10.2017, ed ha prestato giuramento di rito il 17.10.2017 dinanzi al Funzionario Giudiziario Cancelliere Patrizia Calzato.

Il G. E. ha incaricato lo scrivente C.T.U. di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, ai quesiti di cui all'**Allegato 00**.

RELAZIONE DI C.T.U

OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il CTU ha esperito attenta disamina di tutti gli atti di causa presenti nei fascicoli delle procedure, in oggi riunite; quindi convocate le parti via PEC e via mail in data 02.01.18 fissava per il giorno 23.01.18 l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo, al fine di visionare i luoghi e descriverli. Al primo sopralluogo, dato il

numero delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ne sono seguiti altri due, rispettivamente il 13.02.2018 e il 28.02.2018, come risulta dai verbali allegati [**Allegato 1**].

In data 19 novembre 2018 ha inviato alle parti copia della relazione di CTU, completa di allegati, al fine di raccogliere eventuali osservazioni che però non sono pervenute.

A conclusione delle operazioni peritali, nelle quali sono stati esaminati i luoghi, gli atti e i documenti prodotti nonché quelli acquisiti presso i pubblici uffici e considerati tutti gli elementi legati alla controversia tra le parti e al quesito di CTU, la scrivente è in grado di rispondere quanto segue.

1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Controllata la documentazione prodotta dai creditori precedenti, il CTU riscontra la sua corrispondenza con quanto previsto dall'art. 567 comma 2° del C.P.C. In particolare, con riferimento alla procedura 8/2017 RGE, risultano allegati l'estratto del catasto (visure storiche per immobile) e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, mentre con riferimento alla procedura 59/2017 RGE è presente il Certificato Notarile.

Non si rilevano difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti [**Allegato 2**] che ha consentito l'univoca identificazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire presso il Servizio di pubblicità immobiliare di Sanremo dell'Agenzia delle Entrate, presso l'Archivio Notarile di Sanremo e presso il Notaio Gianni Donetti di Sanremo i titoli di provenienza trascritti a favore degli esecutati allegati alla presente [**Allegato 3**]. In particolare:

A) con riferimento all'immobile sito in Comune di Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10, censito al Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 7, particella 178, sub2, di proprietà d [REDACTED]

I. l'atto a rogito Notaio Domenico Balbo di Vallecrosia in data 11 aprile 1984 Repertorio n.8463, trascritto a Sanremo il 19 aprile 1984 all'art.2428.

B) Con riferimento all'immobile sito in Comune di Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251, censito al Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 7, particella 913, sub13, di proprietà [REDACTED]

II. l'atto a rogito Notaio Domenico Balbo di Vallecrosia in data 12 aprile 1984 Repertorio n.8467, trascritto a Sanremo il 24 aprile 1984 all'art.2524.

C) Con riferimento agli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), via Arziglia 32, censiti al Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 3, particella 630, sub1 e sub 5, di

[REDACTED]

[REDACTED]

e

D) con riferimento agli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), strada Colla snc, censiti al Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 5, particella 356, sub1 e sub 2, di proprietà [REDACTED]

III. atto per causa di morte-certificato di denunziata successione del 16/04/1998 protocollo n.118417 in atti del 13/07/2001, Registrazione UR di Sanremo Volume 872 n. 33 del 15/10/199 [REDACTED] n.9047/1998).

E) Con riferimento agli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), via al Camposanto 49, censiti al Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 5, particella 1141 sub4 e sub5, particella 1392, particella 1202, e ai terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via al Camposanto 49, censiti al N.C.T. Fg. 5, particella 1408 e particella 463, di proprietà [REDACTED]

IV. sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del 31/10/2003 trascrizione in atti dal 19/02/2004 ai nn. 2131/1303 repertorio n.9/96 rogante Tribunale di Sanremo- SEZ. Fallimentare Sede Sanremo Registrazione: decreto di trasferimento immobili, rettifica la trascrizione n.11350/2003 (n.1303.1/2004).

F) Con riferimento ai terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via Cocteau snc, censiti al N.C.T. Fg. 5, particella 1521, particella 1710, particella 1712, particella

1716, particella 1835, particella 1840, particella 1949 e particella 1951, di proprietà di

V. l'atto a rogito Notaio Gianni Donetti di Sanremo in data 04 marzo 2002 Repertorio 26648 compravendita (n.1879.1/2002), trascritto a Sanremo il 12 marzo 2002.

2) ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Il C.T.U. non ha dovuto provvedere ad acquisire gli atti di provenienza ultraventennale in quanto in atti risultano presenti la Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Elia Antonacci di Bologna e i certificati ipotecari che includono la ricognizione storico ventennale relativa agli immobili oggetto di procedura, di cui si riporta sinteticamente il contenuto.

RICOGNIZIONE STORICO VENTENNALE RELATIVA AI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

A) Con riferimento all'immobile sito in Comune di Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10, censito al **Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 7, particella 178, sub2**, di pro *██* "al 01/01/1997 l'immobile in oggetto risultava già di proprietà *██* averlo acquistato in forza di atto a rogito Notaio Domenico Balbo in data 11 aprile 1984 Repertorio n.8463, trascritto a Sanremo il 19 aprile 1984 all'art.2428"; con *██*

B) con riferimento all'immobile sito in Comune di Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251, censito al **Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 7, particella 913, sub13**, di proprietà [REDACTED] l'immobile è pervenuto in capo all'esecutato per averlo acquistato [REDACTED] in atto a rogito Notaio Domenico Balbo di Vallecrosia in data 12 aprile 1984 Repertorio n.8467, trascritto a Sanremo il 24 aprile 1984 all'art.2524 **[Allegato 4.b1]**: l'immobile fino all'8/09/2004 era identificato con la particella 686 sub 14 il cui identificativo è stato successivamente variato per allineamento mappe come si desume dalla visura storica per immobile **[Allegato 12]**.

L'immobile era pervenuto [REDACTED] per averlo acquistato in [REDACTED] in rogito del Notaio Domenico Balbo di Vallecrosia del 1 dicembre 1981 **[Allegato 4.b2]**.

C) Con riferimento agli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), via Arziglia 32, censiti al **Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 3, particella 630, sub1 e sub 5**, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in capo agli esecutati per averli ereditati a seguito del [REDACTED] [REDACTED] protocollo n.118417 in atti del 13/07/2001, Registrazione UR di Sanremo Volume 872 n. 33 del 15/10/199 [REDACTED] [REDACTED] (1/1998).

I suddetti immobili sono pervenuti [redacted] averli edificati sul terreno (Catasto Partita n.1730 terreni Bordighera Foglio 3 n.468) acquistato pro indiviso con il [redacted] in data 8 luglio 1949 a rogito del dott. Manlio Bonanati, Notaio residente in Bordighera, registrato a Ventimiglia il 23 luglio 1949 Vol. 139 n.86 [**Allegato 4.c**].

D) Con riferimento agli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), strada Colla snc, censiti al **Catasto Fabbricati Sezione BOR Fig. 5, particella 356, sub1 e sub 2**, di proprietà [redacted]

[redacted] immobili sono pervenuti in capo agli esecutati per averli ereditati a seguito della successione [redacted] rotocollo n.118417 in atti del 13/07/2001, Registrazione UR di Sanremo Volume 872 n.33 del 15/10/1998 successione [redacted]

Tali immobili sono stati edificati su un terreno (Catasto Partita n.2070 terreni Bordighera Foglio 5 n.356 e n.1112 [redacted])

[redacted] data 22 aprile 1983 a rogito del dott. Domenico Balbo, Notaio residente in Vallecrosia [**Allegato 4.d**].

E) Con riferimento agli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), via al Camposanto 49, censiti al **Catasto Fabbricati Sezione BOR Fg. 5, particella 1141 sub4 e sub5, particella 1392, particella 1202**, e ai terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via al Camposanto 49, censiti al **N.C.T. Fg. 5, particella 1408 e particella 463**, di proprietà di [REDACTED] i immobili e i terreni sono pervenuti in capo all'esecutato per averli acquistati [REDACTED] s.n.c. con sentenza n.33 R.F. n.9/96 emessa dal Tribunale di Sanremo in data 01.03.1996 e depositata in Cancelleria in data 02.03.96, trascritta in atti il 19/02/2004 ai nn. 2131/1303 (decreto di trasferimento immobili, rettifica la trascrizione n.11350/2003).

Tali immobili erano pervenuti in capo [REDACTED] [REDACTED] in atto a rogito Notaio Domenico Balbo di Vallecrosia in data 11 aprile 1990, trascritto a Sanremo il 30.04.1990 ai nn. 3956/2889 [**Allegato 4.e**]. Dalle visure storiche per immobile si evince che le particelle 1141 sub4 e sub5 sono derivate dalla soppressione delle originarie particelle 1141 sub 1, 2 e 3 mentre la particella 1408 deriva per frazionamento dall'originario mappale 409; infine la particella 1392, corrispondente ad una tettoia, dalla visura storica per immobile, risulta costituita in atti dal 21.01.2004 [**Allegato 12**].

F) Con riferimento ai terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via Cocteau snc, censiti al **N.C.T. Fg. 5, particella 1521, particella 1710, particella 1712, particella 1716**,

particella 1835, particella 1840, particella 1949 e particella 1951, di proprietà di

_____ terreni in oggetto derivano da successivi frazionamenti degli originari terreni identificati a Fg. BOR 5 particelle 289, 291 e 294 [Allegato 12], pervenuti in capo all'esecutato per averli _____ atto a rogito Notaio Gianni Donetti di Sanremo in data 04 marzo 2002 Repertorio 26648 compravendita (n.1879.1/2002), trascritto a Sanremo il 12 marzo 2002.

Tali terreni erano "bene personale" della venditrice per esserle pervenuti per successione in morte della pro _____

"devoluta in forza di testamento _____ per la quota di 1/3 del _____ mento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio Manlio Bonanati, in data 21 maggio 1964, repertorio n. 20.387 raccolta numero 11.302, registrato a Ventimiglia il 5 giugno 1964 al n. 1.208: dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il data 6.2.1968 ed ivi classificata al numero 13 volume 503 e trascritta a Sanremo il 13.4.1968 ai nn. 2.764/2.101 e successiva consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del _____

3) VISURE AGGIORNATE E VERIFICA CORRISPONDENZA

A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

3.1.a Visure aggiornate

L'immobile sito in Comune di Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10, alla data del 20.01.2018, risulta accatastato [**Allegato 5.a**] con i seguenti dati identificativi:

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** *Sez.* **BOR** *Foglio* **7** *Particella* **178** *Subalterno* **2**

Categoria **C/1** *Classe* **17** *Consistenza* **29 mq**

Superficie catastale **37 mq** *Rendita* **euro 1.827,22**



3.2.a Verifica corrispondenza

Stante la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale, si rileva una difformità tra quest'ultima, acquisita il 20.01.2018 [**Allegato 6.a**], e la distribuzione interna dello stato attuale dell'immobile che presenta una parete divisoria in legno sul fondo della cellula con funzione di ripostiglio. Tale stato di fatto non risulta conforme neanche all'ultimo titolo edilizio reperito (licenza edilizia del 2 luglio 1960 e successiva variante; v. quesito 5) che invece corrisponde alla planimetria catastale.

Si rende dunque necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale conformemente allo stato di fatto dell'immobile ma, preventivamente, è necessario ottenere l'idoneo titolo abilitativo (v. quesito 5).

3.3.a Segnalazione eventuale inclusione di altre porzioni

Il C.T.U. ha constatato che l'identificativo catastale non include porzione aliene, comuni o non pignorate; analogamente, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251:

3.1.b Visure aggiornate

L'immobile sito in Comune di Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251, alla data del 20.01.2018, risulta accatastato [**Allegato 5.b**] con i seguenti dati identificativi:

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** *Sez.* **BOR** *Foglio* **7** *Particella* **913** *Subalterno* **13**

Categoria **C/2** *Classe* **3** *Consistenza* **5 mq**

Superficie catastale **6 mq** *Rendita* **euro 13,43**



3.2.b Verifica corrispondenza

Stante la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale, non è stato possibile verificare la

conformità di quest'ultima allo stato attuale poiché durante il sopralluogo, svoltosi il 28.02.2018 [**Allegato 6.b**] ██████████ presente alle operazioni peritali, non era in possesso delle chiavi che risultano perse.

Data la natura del bene (una piccola cantina condominiale) e la presenza della planimetria catastale e della licenza di abitabilità, non si è ritenuto di procedere alla forzatura della porta.

3.3.b Segnalazione eventuale inclusione di altre porzioni

Il C.T.U., per quanto è stato possibile verificare, ha constatato che l'identificativo catastale non include porzione aliene, comuni o non pignorate; analogamente, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

3.1.c Visure aggiornate

Gli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), via Arziglia 32, alla data del 20.01.2018, risultano accatastati [**Allegato 5.c**] con i seguenti dati identificativi:

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** *Sez.* **BOR** *Foglio* **3** *Particella* **630** *Subalterno* **1**

Categoria **C/2** *Classe* **5** *Consistenza* **32 mq**

Superficie catastale **36 mq** *Rendita* **euro 117,34**

Intestato [REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** *Sez.* **BOR** *Foglio* **3** *Particella* **630** *Subalterno* **5**

Categoria **A/3** *Classe* **2** *Consistenza* **6 vani**

Superficie catastale **86 mq** (totale escluse aree scoperte **84 mq**) *Rendita euro* **573,27**

3.2.c Verifica corrispondenza

Stante la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (successione) e quella desumibile dalle planimetrie catastali, si rilevano alcune difformità tra queste ultime, acquisite il 20.01.2018 [**Allegato 6.c**], e lo stato attuale dell'immobile che presenta:

- a piano primo una diversa distribuzione interna dell'alloggio (corrispondente al sub 5) con l'ampliamento del soggiorno, la realizzazione di un bagno al posto della cucina, la creazione di una scala interna a baionetta di collegamento con il piano sottostante al posto del wc, una riduzione della superficie della camera da letto singola e la realizzazione di un vano di distribuzione della zona notte sul fondo del corridoio; è inoltre presente un balcone a corredo del soggiorno attestato a nord;
- a piano terra la realizzazione di un unico ambiente con funzione di zona pranzo con angolo cottura al posto della lavanderia e dei locali di servizio previsti (corrispondenti al sub 5) e la suddivisione dell'autorimessa (corrispondente al sub 1) mediante la realizzazione di un bagno di servizio e di un deposito.

Tale stato di fatto non risulta conforme neanche all'ultimo titolo edilizio reperito (permesso di abitabilità n.671 prot.2452/402 del 17 aprile 1963; v. quesito 5) che invece corrisponde alla planimetria catastale.

Si rende dunque necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale conformemente allo stato di fatto dell'immobile ma, preventivamente, è necessario ottenere l'idoneo titolo abilitativo (v. quesito 5).

3.3.c Segnalazione eventuale inclusione di altre porzioni

Il C.T.U. ha constatato che gli identificativi catastali non includono porzione aliene, comuni o non pignorate; analogamente, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Va segnalato come il fabbricato abbia accesso da un mappale, identificato dalla particella 468, non oggetto di pignoramento, così come la particella 591, che costituisce l'area di pertinenza occidentale della proprietà su cui si affacciano le portefinestre del piano terra e che collega esternamente l'ingresso lungo via Arziglia con il fronte sud affacciato sulla linea ferroviaria. La particella 468 è intestata [redacted] re dei 3 [redacted]

D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc

3.1.d Visure aggiornate

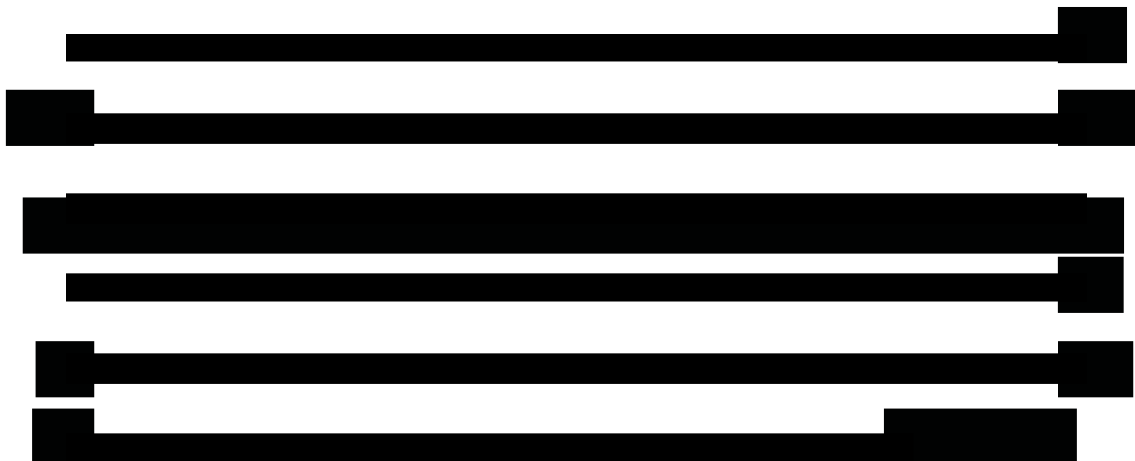
Gli immobili siti in Comune di Bordighera (IM), strada Colla snc, alla data del 20.01.2018, risultano accatastati [**Allegato 5.d**] con i seguenti dati identificativi:

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** *Sez.* **BOR** *Foglio* **5** *Particella* **356** *Subalterno* **1**

Categoria **A/7** *Classe* **2** *Consistenza* **14,5 vani**

Superficie catastale **388 mq** (totale escluse aree scoperte **375 mq**) *Rendita* **euro 2096,81**

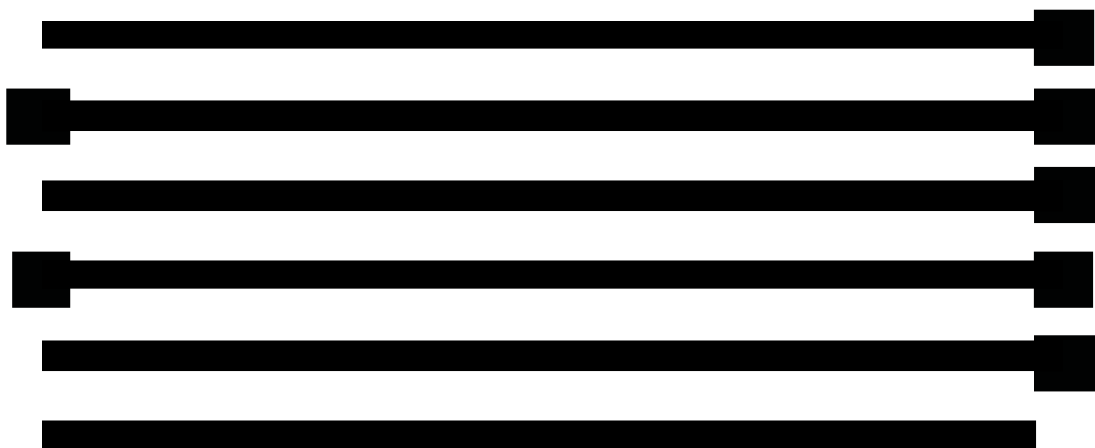


Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** *Sez.* **BOR** *Foglio* **5** *Particella* **356** *Subalterno* **2**

Categoria **C/2** *Classe* **6** *Consistenza* **318 mq**

Superficie catastale **341 mq** *Rendita* **euro 1379,56**



3.2.d Verifica corrispondenza

Stante la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (successione) e quella desumibile dalle planimetrie catastali, si rilevano alcune difformità tra queste ultime, acquisite il 20.01.2018 [**Allegato 6.d**], e lo stato attuale dell'immobile anche se molte delle opere quali impianti, sottofondi, pavimenti, intonaci, rivestimenti, serramenti, *et cetera*, non risultano ancora ultimate per cui alcune delle discordanze riscontrate, con riferimento alle altezze interne, potrebbero essere dovute a tale circostanza.

In particolare si rileva:

- a piano interrato (corrispondente al sub 2) una diversa altezza interna minima (ml 4,35 invece di ml 4,25);
- a piano terra (corrispondente al sub 1) il tamponamento di una finestra lungo il fronte ovest, una diversa altezza interna (ml 2,87 invece di ml 2,70) e la realizzazione di una spallina in sala nell'angolo sud-ovest;
- a piano primo (corrispondente al sub 1) il tamponamento della finestra baricentrica lungo il fronte est, una diversa altezza interna (ml 2,86 invece di ml 2,70);
- a piano sottotetto (corrispondente al sub 1) la mancata realizzazione del terrazzo a pozzo e una diversa altezza interna massima (ml 3,07 invece di ml 2,90).

Tale stato di fatto non risulta conforme neanche all'ultimo titolo edilizio reperito (permesso di agibilità n. 871 prot.n. 4776 dell'11.03.2008; v. quesito 5) che invece corrisponde alla planimetria catastale.

Si rende dunque necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale conformemente allo stato di fatto dell'immobile ma, preventivamente, è necessario ottenere l'idoneo titolo abilitativo (v. quesito 5).

3.3.d Segnalazione eventuale inclusione di altre porzioni

Il C.T.U. ha constatato che gli identificativi catastali non includono porzione aliene, comuni o non pignorate; analogamente, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Si segnala che l'immobile è localizzato all'interno di un terreno, catastalmente identificato a Catasto TERRENI Sez. BOR Foglio 5 Particella 1112, non oggetto di pignoramento,

E) Immobili e terreni siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49

3.1.e Visure aggiornate

Gli immobili e i terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via al Camposanto 49, alla data del 20.01.2018, risultano accatastati **[Allegato 5.e]** con i seguenti dati identificativi:

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1141** Subalterno **4**

Categoria **C/2** Classe **5** Consistenza **18 mq**

Superficie catastale **20 mq** Rendita **euro 66,00**

[REDACTED]

[REDACTED] 1.

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1141** Subalterno **5**

Categoria **C/2** Classe **5** Consistenza **16 mq**

Superficie catastale **19 mq** Rendita **euro 58,67**

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1392** Subalterno -

Categoria **C/7** Classe **U** Consistenza **118 mq**

Superficie catastale **118 mq** Rendita **euro 146,26**

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **FABBRICATI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1202** Subalterno -

Categoria **D/8** Classe - Consistenza -

Superficie catastale - Rendita **euro 1818,44**



Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1408** Subalterno -

Qualità **ORTO IR FI** Classe **4** Superficie **665 mq**

Deduz **ICA** Reddito Dominicale **euro 50,49** Reddito Agrario **euro 29,54**



Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **463** Subalterno -

Qualità **ORTO IR FI** Classe **3** Superficie **511 mq**

Deduz **ICA** Reddito Dominicale **euro 111,90** Reddito Agrario **euro 23,49**



3.2.e Verifica corrispondenza

Stante la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (decreto di trasferimento immobili) e quella desumibile dalle planimetrie catastali, si rilevano alcune difformità tra queste ultime, acquisite il 20.01.2018 [**Allegato 6.e**], e lo stato attuale degli immobili. In particolare:

- con riferimento alla **Particella 1141 Subalterno 4** si è rilevata una maggiore altezza interna massima (h= 2,95 ml invece di 2,79 ml);
- con riferimento alla **Particella 1141 Subalterno 5** si è rilevata una maggiore altezza interna massima (h= 2,55 ml invece di 2,40 ml) e una maggiore altezza interna minima (h= 2,15 ml invece di 2,06 ml).

Va comunque segnalato come il pessimo stato di conservazione dei manufatti, che presentano lo sfondamento della copertura e un piano di appoggio irregolare, possa aver influito sulle discrepanze rilevate in relazione alle altezze dichiarate, che potrebbero far riferimento all'originario piano di calpestio.

Con riferimento agli altri immobili (**particelle 1392 e 1202**) e terreni (**particelle 1408 e 463**) non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale anche se gli immobili non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio (v. quesito 5).

3.3.e Segnalazione eventuale inclusione di altre porzioni

Il C.T.U. ha constatato che gli identificativi catastali non includono porzione aliene, comuni o non pignorate; analogamente, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc

3.1.f Visure aggiornate

I terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via Cocteau snc, alla data del 20.01.2018, risultano accatastati [**Allegato 5.f**] con i seguenti dati identificativi:

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI Sez. BOR Foglio 5 Particella 1521 Subalterno -**

Qualità **ORTO IR Classe 1 Superficie 145 mq**

Deduz - Reddito Dominicale **euro 11,38** *Reddito Agrario* **euro 3,37**

██

██

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI Sez. BOR Foglio 5 Particella 1710 Subalterno -**

Qualità **ORTO IR Classe 1 Superficie 83 mq**

Deduz - Reddito Dominicale **euro 6,52** *Reddito Agrario* **euro 1,93**

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1712** Subalterno -

Qualità **ORTO IR** Classe **1** Superficie **106 mq**

Deduz - Reddito Dominicale **euro 8,32** Reddito Agrario **euro 2,46**

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1716** Subalterno -

Qualità **ORTO IR** Classe **1** Superficie **408 mq**

Deduz - Reddito Dominicale **euro 32,03** Reddito Agrario **euro 9,48**

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** Sez. **BOR** Foglio **5** Particella **1835** Subalterno -

Qualità **ORTO IRRIG** Classe **1** Superficie **80 mq**

Deduz - Reddito Dominicale **euro 6,28** *Reddito Agrario* **euro 1,86**

Intestato [REDACTED]

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** *Sez. BOR Foglio 5 Particella 1840* *Subalterno -*

Qualità **ORTO IRRIG** *Classe 1 Superficie 31 mq*

Deduz - Reddito Dominicale **euro 2,43** *Reddito Agrario* **euro 0,72**

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** *Sez. BOR Foglio 5 Particella 1949* *Subalterno -*

Qualità **ORTO IRRIG** *Classe 1 Superficie 243 mq*



Deduz - Reddito Dominicale **euro 19,08** *Reddito Agrario* **euro 5,65**

Comune **A984 – BORDIGHERA (IM)**

Catasto **TERRENI** *Sez. BOR Foglio 5 Particella 1951* *Subalterno -*

Qualità **ORTO IRRIG** *Classe 1 Superficie 1427 mq*

Deduz - Reddito Dominicale **euro 112,02** *Reddito Agrario* **euro 33,16**



3.2.f Verifica corrispondenza

La mancata corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dall'estratto di mappa catastale, acquisita il 20.01.2018 [**Allegato 6.f**], è dovuta al fatto che i terreni in oggetto derivano da successivi frazionamenti degli originari terreni identificati a Fg. Bor 5 particelle 289, 291 e 294; l'estratto di mappa catastale corrisponde allo stato attuale che risulta conforme anche all'ultimo titolo edilizio reperito (D.I.A. prot. 7489/2016 del 30.03.2016); v. quesito 5.

3.3.f Segnalazione eventuale inclusione di altre porzioni

Il C.T.U. ha constatato che gli identificativi catastali, che non comprendono porzione aliene o non pignorate, includono aree attraversate da una strada interpoderale e destinate a nuova viabilità (particelle 1710– 1712 – 1716– 1835 - 1840), come si evince anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica [**Allegato 13**].

A tal proposito va segnalato come tali terreni siano stati oggetto di convenzione tra la precedente proprietaria e i proprietari dei terreni limitrofi per cui la strada sopradescritta

“è, e resta, di comproprietà privata, indivisa e indivisibile dei cinque contraenti” (v.

Allegato 3, Atto di compravendita a rogito Donetti).

4) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10 BOR Fg. 7, particella 178, sub2

Il C.T.U., con il supporto della Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Elia Antonacci in atti e a seguito dell'Ispezione ipotecaria per immobile [**Allegato 7**] effettuata presso [REDACTED] in grado di predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta a Sanremo il 26/09/2011 al n.1211 particolare e n.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]tima quale debitore non datore di

ipoteca, a garan [REDACTED] contratto con mutuo

a rogito Notaio G. Donetti in data 22/09/2011 Rep.44666;

- b) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 11/03/2015 al n.182 particolare e n.

[REDACTED]

[REDACTED] er la
piena proprietà del bene in oggetto e per altre quote di proprietà su altri beni in

[REDACTED]
derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 25/11/2014 n.
609;

c) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 28/07/2015 al n.739 particolare e n.

[REDACTED]
[REDACTED]
piena proprietà del bene in oggetto e per altre quote di proprietà su altri beni in

[REDACTED]
derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 26/02/2015 n.
133/2015;

d) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 11/01/2017 all'art.111 in

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietà del bene in oggetto e per altre quote di proprietà su altri beni in

[REDACTED]
notificato il 06/12/2016 Rep. n.3155;

e) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 27/03/2017 all'art.1844 in

[REDACTED]

piena proprietà del bene in oggetto e per altre quote di proprietà su altri beni in

Comune [REDACTED]

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 26/02/2015 n.

133/2015;

c) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 11/01/2017 all'art.111 in

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà del bene in oggetto e per altre quote di proprietà su altri beni in

[REDACTED] forza di atto esecutivo del Tribunale di Imperia

notificato il 06/12/2016 Rep. n.3155.

C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32 BOR Fg. 3, particella 630,

sub1 e sub 5

Il C.T.U., con il supporto dei certificati ipotecari in atti e a seguito dell'Ispezione ipotecaria [**Allegato 7**] effettuata presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Sanremo il 23/10/2018, è in grado di predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

a) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 11/03/2015 al n.182 particolare e n.

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
in oggetto, e per altre quote di proprietà su altri beni in Comune di Bordighera, a

garanzia de [REDACTED]

Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 25/11/2014 n.609;

b) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 28/07/2015 al n.739 particolare e n.

6242 generale, [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota [REDACTED]

in oggetto, e per altre quote di proprietà su altri beni [REDACTED]

[REDACTED] erivante da Decreto

Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 26/02/2015 n.133/2015;

c) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 11/11/2016

al n.1247 particolare e n. 9544 generale [REDACTED]

[REDACTED] per

la quota [REDACTED]

altri beni [REDACTED] erivante da Sentenza del Giudice

Tributario in data 27/10/2016 n.488/2016;

d) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 11/01/2017 all'art.111 in

B [REDACTED]

ciascuno [REDACTED]

proprietà su altri [REDACTED] a di atto esecutivo del

Tribunale di Imperia notificato il 06/12/2016 Rep. n.3155

e) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 19/01/2017

al n.52 particolare e n. 383 generale, pe [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] età su altri beni in Comune

[REDACTED]

derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo in data 17/01/2017 n.

1375/5217;

f) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 05/02/2018 al n.774

particolare e n. 974 [REDACTED]

[REDACTED]

altre quote di proprietà [REDACTED] in forza

di atto esecutivo del Tribunale di Imperia notificato il 15/01/2017 Rep. n.2978.

D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc BOR Fg. 5, particella 356,

sub1 e sub 2

Il C.T.U., con il supporto dei certificati ipotecari in atti e a seguito dell'Ispezione ipotecaria [Allegato 7] effettuata presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Sanremo il 23/10/2018, è in grado di predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta a Sanremo il 01/07/2010 al n.1158 particolare e n.

6604 generale

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

quote di proprietà [REDACTED] garanzia

[REDACTED] contratto con mutuo a rogito Notaio G.

Donetti in data 29/06/2010 Rep.42473/22606;

- b) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 11/03/2015 al n.182 particolare e n.

1844 generale, per

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in oggetto, e per altre quote di proprietà su altri beni in

garanzia [REDACTED] erivante da Decreto

Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 25/11/2014 n.609;

c) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 28/07/2015 al n.739 particolare e n.

6242 generale, per [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
in oggetto, e per altre quote di proprietà su altri beni in Comune di Bordighera, a

garanzia [REDACTED] derivante da Decreto

Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 26/02/2015 n.133/2015;

d) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 11/11/2016

al n.1247 particolare e n. 9544 generale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
proprietà su altri beni in [REDACTED] derivante da Sentenza

del Giudice Tributario in data 27/10/2016 n.488/2016;

e) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 11/01/2017 all'art.111 in

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] altre

quote di proprietà su altri [REDACTED] in forza di atto

esecutivo del Tribunale di Imperia notificato il 06/12/2016 Rep. n.3155

f) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 19/01/2017

al n.52 particolare e n. 383 generale [REDACTED]

Comune [REDACTED] garanzia dell'originario [REDACTED] euro

[REDACTED] 2 [REDACTED]
n.1375/5217;

g) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 05/02/2018 al n.774

particolare e n. 974 generale in favore [REDACTED]

[REDACTED]
altre quote di proprietà su altri beni in Comune [REDACTED] forza

di atto esecutivo del Tribunale di Imperia notificato il 15/01/2017 Rep. n.2978.

E) Immobili siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49, BOR Fg. 5, particella 1141 sub4 e sub5, particella 1392, particella 1202, e terreni siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49, N.C.T. Fg. 5, particella 1408 e particella 463

Il C.T.U., con il supporto dei certificati ipotecari in atti e a seguito dell'Ispezione ipotecaria [Allegato 7] effettuata presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Sanremo il 23/10/2018, è in grado di predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

a) **Ipoteca volontaria** iscritta a Sanremo il 02/12/2004 al n.4678 particolare e n.

17751 generale, per Eur [REDACTED]

[REDACTED]
beni in oggetto, a garanzia de [REDACTED]

con mutuo a rogito Notaio G. Donetti in data 01/12/2004 Rep.31971/14959;

b) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 11/03/2015 al n.182 particolare e n.

1844 generale, [REDACTED]

[REDACTED] per altre quote di proprietà su altri beni in

[REDACTED] la dell'originario debito [REDACTED]

derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 25/11/2014 n.

609;

c) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Sanremo il 28/07/2015 al n.739 particolare e n.

6242 [REDACTED]

[REDACTED]
proprie [REDACTED] r altre quote di proprietà su altri beni in

[REDACTED]
derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 26/02/2015 n.

133/2015;

d) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 11/11/2016

al n.1247 particolare e n. 9544 generale [REDACTED]

[REDACTED]
la quota di [REDACTED]

altri beni in [REDACTED]

Tributario in data 27/10/2016 n.488/2016;

e) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 11/01/2017 all'art.111 in

[REDACTED]
[REDACTED]
06/12/2016 Rep. n.3155;

f) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 19/01/2017

al n.52 particolare e n. 383 generale [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo in data 17/01/2017 n.
1375/5217.

F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc, N.C.T. Fg. 5, particella 1521, particella 1710, particella 1712, particella 1716, particella 1835, particella 1840, particella 1949 e particella 1951

di propri

Il C.T.U., con il supporto dei certificati ipotecari in atti [Allegato 4] e a seguito dell'Ispezione ipotecaria [Allegato 7.f] effettuata presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Sanremo il 23/10/2018, è in grado di predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

a) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 11/11/2016

al n.1247 particolare e n. 9544 generale



b) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Sanremo il 11/01/2017 all'art.111 in



di [redacted] forza di atto esecutivo del Tribunale di Imperia notificato il

06/12/2016 Rep. n.3155;

c) **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Sanremo il 19/01/2017

al n.52 particolare e n. 383 generale, [REDACTED]

[REDACTED]
derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo in data 17/01/2017 n.

1375/5217.

5) DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA

5.1 Acquisizione documentazione per identificazione del bene e C.D.U.

Il C.T.U. ha provveduto all'acquisizione delle mappe censuarie [**Allegato 8**] e, limitatamente ai terreni, all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica [**Allegato 13**] presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera.

A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

5.2.a Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera sono quelle previste nell'ambito **B1** - TESSUTO EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO sottozona B1a (Art.49 delle Norme di Attuazione); in particolare:

- **Nulla osta per esecuzione opere edilizie protocollo n.8431/1660** del 02 luglio 1960 per la costruzione di un complesso di due fabbricati in via Vittorio Emanuele rilasciato [REDACTED]

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio (analogamente al profilo catastale, v. quesito 3); in particolare si è rilevata una difformità tra l'ultimo titolo edilizio rilasciato e la distribuzione interna dello stato attuale che presenta una parete divisoria in legno sul fondo della cellula con funzione di ripostiglio.

Trattandosi di opere interne presumibilmente eseguite prima del 1 gennaio 2005, è possibile regolarizzarle sotto il profilo amministrativo ai sensi dell'art.22 della L.R. 16/2008 e s.m.i. inviando al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172.15 euro e corredata dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato
- autocertificazione resa al proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

Il costo professionale della pratica edilizia e catastale ammonta ad Euro 1.500,00 oltre spese documentate e oneri.

B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vitt. Emanuele II 251

5.2.b Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera sono quelle previste nell'ambito **B1** - TESSUTO EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO sottozona B1a (Art.49 delle Norme di Attuazione): v. punto *5.2.a*.

L'immobile in oggetto è adibito a cantina quindi rispondente a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

5.3.b Conformità edilizia

La verifica svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera in data 24/05/2018 ha permesso di reperire i seguenti titoli [**Allegato 9.b**]:

- **Permesso di Abitabilità n.641** del 18 settembre 1962 relativo al nuovo fabbricato sito in via Vittorio Emanuele 251 rilasciato 



L'immobile, per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo (v. quesito 3), risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

5.2.c Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera sono quelle previste nell'ambito **B1** - TESSUTO EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO sottozona B1b (Art.49 delle Norme di Attuazione); in particolare:

49.06.01 Definizione

La zona B1b rappresenta la zona edificata urbana ubicata lungo la via Aurelia nella zona dell'Arziglia.

49.06.02 Destinazione

Nella zona non sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 20 nn. 6, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 18 (n.d.r.:

6) edilizia per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e la distribuzione all'ingrosso delle merci; 9) depositi di prodotti petroliferi e pericolosi; 10) serre; 11) serbatoi idrici; 12) edifici ed attrezzature private per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; 17) impianti tecnologici: impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.;
18) impianti di distribuzione carburanti;).[omissis]

L'immobile in oggetto è adibito ad appartamento residenziale con autorimessa quindi rispondente a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

5.3.c Conformità edilizia

La verifica svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera in data 24/05/2018 ha permesso di reperire i seguenti titoli [**Allegato 9.c**]:

- **Permesso di Abitabilità in via di sanatoria n.671** del 17 aprile 1963 relativo al fabbricato situato in via Arziglia [REDACTED]

- **Nulla osta** n. 2315/616 del 07 aprile 1951 per costruzione casa in regione Arziglia [REDACTED]

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio (analogamente al profilo catastale, v. quesito 3). In particolare, rispetto all'ultimo titolo rilasciato, lo stato attuale dell'immobile presenta:

- a piano primo una diversa distribuzione interna dell'alloggio (corrispondente al sub 5) con l'ampliamento del soggiorno, la realizzazione di un bagno al posto della cucina, la creazione di una scala interna a baionetta di collegamento con il piano sottostante al posto del wc, una riduzione della superficie della camera da letto singola e la realizzazione di un vano di distribuzione della zona notte sul fondo del corridoio; è inoltre presente un balcone a corredo del soggiorno attestato a nord;
- a piano terra la realizzazione di un unico ambiente con funzione di zona pranzo con angolo cottura al posto della lavanderia e dei locali di servizio previsti (corrispondenti al sub 5) e la suddivisione dell'autorimessa (corrispondente al sub 1) mediante la realizzazione di un bagno di servizio e di un deposito; inoltre l'altezza interna risulta pari a 2,70 ml invece che 2,85 ml.

Presumendo che le opere siano state eseguite prima del 1 settembre 1967 o in corso di realizzazione a tale data, dato che il vincolo paesistico che insiste sull'area (Bellezza

d'insieme, Codice vincolo 070290: AREA COLLINARE DELLA ZONA ALTA DI BORDIGHERA) è stato istituito con Decreto Ministeriale del 22/02/1964 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12/01/1966 e quindi successivamente alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, si ritiene che le opere possono essere sanate ai sensi dell'art.48 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i., inviando al Comune una comunicazione, preceduta dal versamento di 516,00 euro, corredata dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa al proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

Il costo professionale della pratica edilizia e catastale ammonta ad Euro 3.000,00 oltre spese documentate e oneri.

D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc

5.2.d Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera sono quelle previste nell'ambito **E1** - TESSUTO AGRICOLO sottozona E1a (Art.55 delle Norme di Attuazione): in particolare:

55.01.01 Definizione

ZONA E1 Tessuto agricolo tradizionale. Tali aree si suddividono in funzione del livello di antropizzazione in:

Sottozona E1a - con antropizzazione elevata. Comprende tutte le zone di elevato insediamento produttivo con partecipazione umana elevata. [omissis]

55.02 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi è esclusivamente connessa alla conduzione agraria dei fondi e comunque legata al mantenimento colturale dell'azienda agricola vitale.

Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora comporti opere o variazione degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968, è sottoposto a concessione edilizia; tale cambiamento è assentibile, comunque, solo nel rispetto delle presenti norme. Nel caso di mantenimento di destinazioni incompatibili con quelle prescritte nella zona agricola, sulle volumetrie esistenti sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ovvero ristrutturazione edilizia. [omissis]

L'immobile in oggetto è adibito a fabbricato residenziale con magazzino agricolo quindi rispondente a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

5.3.d Conformità edilizia

La verifica svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera in data 24/05/2018 ha permesso di reperire i seguenti titoli [**Allegato 9.d**]:

- **Permesso di Agibilità n.871** del 04 marzo 2008 prot.n. 4776 dell'11.03.2008

- **Permesso di Costruire in sanatoria** del 04 marzo 2008 prot.n. 4776 dell'11.03.2008 relativo al fabbricato situato in via Colla rilasciato ai Sigg.

L'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio (analogamente al profilo catastale, v. quesito 3). In particolare, rispetto all'ultimo titolo rilasciato, lo stato attuale dell'immobile presenta:

- a piano interrato (corrispondente al sub 2) una diversa altezza interna minima (ml 4,35 invece di ml 4,25);
- a piano terra (corrispondente al sub 1) il tamponamento di una finestra lungo il fronte ovest, una diversa altezza interna (ml 2,87 invece di ml 2,70) e la realizzazione di una spallina in sala nell'angolo sud-ovest;
- a piano primo (corrispondente al sub 1) il tamponamento della finestra baricentrica lungo il fronte est, una diversa altezza interna (ml 2,86 invece di ml 2,70);
- a piano sottotetto (corrispondente al sub 1) la mancata realizzazione del terrazzo a pozzo e una diversa altezza interna massima (ml 3,07 invece di ml 2,90).

Va rilevato come alcune delle discordanze rilevate, con riferimento alle altezze interne, possano essere riconducibili allo stato di incompletezza in cui si trova l'immobile.

A tal proposito va evidenziato come lo *status quo* che si è presentato alla scrivente durante il sopralluogo del 28.02.2018 non corrisponda alla perizia giurata sullo stato e consistenza delle opere del 10.04.1996 (in atti prot.n.18825 del 30.12.2005) allegata alla domanda di Condono Edilizio poi sfociata nel Permesso di Agibilità n.871, in quanto il manufatto è privo di impianti, sottofondi, pavimenti (sia interni che esterni), serramenti (sia interni che esterni), intonaci, rivestimenti e, con riferimento ai balconi, di impermeabilizzazione e ringhiere.

Con riferimento alle difformità che hanno incidenza sui prospetti e sulla distribuzione interna del fabbricato (mancata realizzazione di aperture e del terrazzo a pozzo, spallina a piano terra), essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico (Vincolo Paesistico Bellezza d'insieme "AREA COLLINARE DELLA ZONA ALTA DI BORDIGHERA" Decreto Ministeriale del 22/02/1964 e successiva integrazione), si rende necessario accertarne preliminarmente la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (pagando una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, da determinarsi previa perizia di stima).

Successivamente occorre richiedere l'accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura

doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del medesimo D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativa al contributo per il rilascio del permesso di costruire. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il costo professionale della pratica edilizia e catastale ammonta ad Euro 4.000,00 oltre spese documentate e oneri.

Infine, con riferimento alle difformità riscontrate sulle altezze, si ritiene che la differenza in eccesso rilevata possa essere dovuta alla mancanza delle predisposizioni impiantistiche, dei sottofondi e dei pavimenti.

Nell'ipotesi di voler ultimare il fabbricato occorrerà presentare una SCIA di completamento e successivamente richiedere il certificato di agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Il costo professionale della pratica edilizia ammonta ad Euro 2.500,00 oltre spese documentate e oneri.

E) Immobili e terreni siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49

5.2.e Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera sono quelle previste nell'ambito **SA** – SALVAGUARDIA AMBIENTALE (Art.55.01.04 delle Norme di Attuazione): in particolare:

Rientrano nella zona agricola anche le zone di tipo P.A. - "Presidi ambientali" e S.A. - "Salvaguardia ambientale", che rappresentano le aree agricole di tipo "A" e "B" del livello ambientale dove, data la rilevanza paesistica, predomina la normativa ambientale. In tali aree, pur ricadenti in zona urbanistica E1b e come tali assoggettabili a tutte le norme urbanistiche di tale sottozona, prevalgono le norme ambientali di cui ai precedenti punti 38.04, 38.05, 38.06.

[omissis] ZONA SA - Salvaguardia Ambientale

Nelle zone definite di "salvaguardia ambientale" (SA), la tutela si attua mediante la valorizzazione ed il controllo dei valori paesaggisti e delle forme antropiche esistenti: pertanto, ove non espressamente vietati da limitazioni di grado superiore previste da norme statali e regionali, dovrà essere attuata una particolare cura nell'inserimento dei manufatti. Al fine di garantire espressamente il presidio e la tutela ambientale delle aree classificate di salvaguardia ambientale, nella zona SA non sono ammessi edifici superiori a mc. 200 e con più di un piano fuori terra, con un tetto volumetrico di zona di 800 mc. complessivi, così ripartiti: Vallone del Sasso mc. 400 - Monte Bellavista e loc. Selva Dolce mc. 200 per ciascuna. Tali manufatti dovranno essere adattati alla configurazione del terreno naturale, coperti a tetto in laterizio e con tinteggiatura esterna con colorazione terrosa. Dovranno inoltre essere salvaguardate le piante e le essenze esistenti: ove fosse necessario eliminarne alcune, queste dovranno essere sostituite con un numero

almeno doppio e comunque la somma delle altezze dovrà essere pari a quella di quelle eliminate con un minimo di mt. 3 per ogni esemplare. E' ammessa la realizzazione di nuovi elementi per la fruizione pedonale e dove non limitati da disposizioni superiori anche per la fruizione di servizio veicolare. Gli interventi di cui sopra potranno essere attuati di concerto con le eventuali indicazioni specifiche emanate dal Ministero dei Beni Culturali.

55.02 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi è esclusivamente connessa alla conduzione agraria dei fondi e comunque legata al mantenimento culturale dell'azienda agricola vitale. Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora comporti opere o variazione degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968, è sottoposto a concessione edilizia; tale cambiamento è assentibile, comunque, solo nel rispetto delle presenti norme. Nel caso di mantenimento di destinazioni incompatibili con quelle prescritte nella zona agricola, sulle volumetrie esistenti sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ovvero ristrutturazione edilizia. Con riferimento all'art. 20 non sono assentite le destinazioni d'uso 2, 3, 4, 5, 6 (ferma restando la possibilità di realizzare magazzini destinati alla lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli), 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19, 20, 21, se non specificatamente riportate nelle tavole di piano.

Gli immobili identificati con le particelle **1141 sub 4 e sub 5** sono destinati a magazzino e locale deposito quindi rispondente a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

Diversamente, gli immobili identificati con le particelle **1202 e 1392**, rispettivamente destinati a “fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” (D/8) e a tettoia aperta (C/7) a servizio del suddetto fabbricato, non risultano rispondenti a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

Relativamente ai terreni, va segnalato come il mappale 463 (gran parte) e il mappale 1408 (minima parte), siano sottoposti a vincolo cimiteriale; come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. **Allegato 13**) “le fasce di rispetto cimiteriali pur facendo parte delle zona urbanistiche specificate (Salvaguardia Ambientale n.d.r.) sono inedificabili ad eccezione di quanto segue: a) gli edifici esistenti possono essere ristrutturati senza aumento di volume nel rispetto delle destinazioni urbanistiche ed ambientali di zona; b) i terreni possono essere utilizzati anche a fini edificatori nel rispetto delle destinazioni di zona”.

5.3.e Conformità edilizia

La verifica svolta presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera in data 24/05/2018, 29/10/2018 e 12/11/2018 ha permesso di reperire i seguenti titoli o documenti [**Allegato 9.e**]:

- 1.** con riferimento alle **particelle 1141 sub 4 e sub 5**:

1.1. Condono 526-D/1985, in fase di rilascio come verificato con gli uffici competenti, riferito alla domanda in sanatoria per la realizzazione di corpi accessori presentata il 28/03/1986 [REDACTED]

2. con riferimento alle **particelle 1202 e 1392:**

2.1. **Diniego del 11/05/2016 prot.11143** riferito all'autorizzazione paesaggistica n. 30/2015 prot.5536/2015 del 17/03/2015 (pratica 1251 del 1985) per realizzazione di capannone/magazzino ed adiacente tettoia;

2.2. **Diniego del 19/03/2012 prot.5681-5682** riferito ai condoni edilizi nn. 5681-5682 del 27/02/2004 (pratiche 1251 e 1252 del 1985), presentati dal Sig. [REDACTED] mente per realizzazione di capannone/magazzino e tettoia in ferro;

2.3. **Diniego del 30/10/1996 prot.5621-5622** riferito ai condoni edilizi nn.923-924 del 30/03/1995, presentati [REDACTED] aventi per oggetto la regolarizzazione di due capannoni ad uso artigianale e commerciale;

2.4. **Diniego del 24/08/1991 prot. 11602** riferito alla domanda di condono edilizio n. 1134/85 presentata il 22/12/1986 [REDACTED] sanatoria di un capannone in struttura di ferro e vetro.

Ciò premesso:

- gli immobili identificati dalle **particelle 1141 sub 4 e sub 5** risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio anche se va precisato che rispetto agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria (in fase di rilascio) la cantina addossata alla particella 1142 sub 4 non risulta più in essere;
- gli immobili identificati dalla **particelle 1392 (tettoia) e 1202 (capannone)** non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e a parere della scrivente difficilmente sanabili.

Attualmente, con riferimento alla sola particella 1202, è in corso una procedura di richiesta di autorizzazione paesaggistica n.78/2017 del 21/07/2017 prot.n. 2017/16285 per la quale il Responsabile delegato del settore tecnico ha proposto il diniego ritenendo che l'intervento non sia compatibile dal punto di vista paesaggistico sulla scorta del parere della commissione Locale del Paesaggio espresso nella seduta del 4/10/2018 (*"la Commissione conferma il parere negativo già espresso in data 28/09/2017 in quanto la presenza della costruzione non risulta compatibile con i valori paesaggistico-ambientali oggetto del vincolo gravante sul sito"*); il 09/10/2018 la pratica è stata inoltrata alla Soprintendenza per il parere di competenza, da rendersi entro 45 giorni dal ricevimento avvenuto il 15/10/2018: al momento (19 novembre 2018) tale parere non risulta ancora reso, come da colloquio telefonico con il Responsabile delegato del Settore Tecnico del Comune di Bordighera.

Infine va segnalato come lungo il confine orientale del terreno identificato dalla **particella 1408** sia presente una tettoia in struttura metallica e lamiera, non accatastata, per la quale non è stato possibile reperire titoli edilizi.

F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc

5.2.f Destinazione d'uso

I terreni in oggetto ricadono in parte nell'ambito **C3** (particelle 1710, 1712, 1716, 1835 e 1840) e in parte nell'ambito **E2** (particelle 1521, 1949 e 1951) del Piano Regolatore Generale del Comune di Bordighera.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica prot.26347 del 13 novembre 2018 [**Allegato 13**] acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera.

I terreni in oggetto, in parte incolti e in parte attraversati da una strada interpoderale, risultano rispondenti a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

5.3.f Conformità edilizia

La verifica svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordighera in data 24/05/2018 ha permesso di reperire i seguenti titoli [**Allegato 9.f**]:

- **D.I.A. 49/2016 prot.7489/2016 del 30/03/2016** per realizzazione muro di contenimento presentata da [REDACTED] in dichiarazione di fine lavori in data 01.08.2017.

I terreni risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Va segnalato come il terreno identificato dalla particella 1521, ricadente nell'ambito E2, risulti asservito [**Allegato 16**].

6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Gli immobili oggetto di procedura non sono dotati di Certificazione Energetica come disciplinato in Liguria dalla **legge regionale n.22 del 29/5/2007 e ss.mm.ii** "*Norme in materia di energia*" e dal **Regolamento Regionale n.6 del 13 novembre 2012**.

In data 01/11/2018 si è provveduto a richiedere all'III.mo Giudice l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario [REDACTED] la predisposizione delle suddette certificazioni [**Allegato 10**].

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi e ha verificato la consistenza delle unità immobiliari in oggetto; attraverso opportune misurazioni di verifica in loco (con l'ausilio del collaboratore [REDACTED] potuto confrontare lo stato dei luoghi in rapporto alle planimetrie catastali; ha provveduto nel contempo a

predisporre una dettagliata documentazione fotografica [**Allegato 11**] sia degli ambienti interni (con riferimento sia alla tipologia e conformazione dei vani sia ai materiali utilizzati, alle finiture e agli impianti) che delle parti esterne (in relazione all'ubicazione degli immobili nel contesto ambientale, in particolar modo all'esposizione, panoramicità, soleggiamento e raggiungibilità rispetto alle vie di comunicazione principali).

A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

7.1.a Caratteristiche estrinseche

L'immobile oggetto di perizia consiste in un locale commerciale facente parte del **Condominio Alessandra, Scala Sud**, situato in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10, corrispondente alla seconda unità immobiliare partendo da monte localizzata a piano terra, con accesso dal porticato condominiale; l'u.i. è priva di pertinenze.

Il fabbricato fa parte di un complesso di due edifici realizzati negli anni Sessanta del secolo scorso, e si attesta perpendicolarmente a via Vittorio Emanuele, lungo la discesa, via Noaro appunto, che porta sul lungomare Argentina.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia litoranea di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, stretta tra il mare e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, ubicata nella piana tra la via

Romana e la passeggiata Argentina, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

Il Condominio Alessandra è un fabbricato in linea isolato, collocato in serie in prima linea rispetto al filo stradale, costituito da sei piani fuori terra e con esposizione principale a est; esso è raggiungibile pedonalmente sia da via Noaro che da via Vittorio Emanuele II rispettivamente mediante una scala a rampa semplice e una rampa in struttura metallica che connettono le percorrenze al portico condominiale; il condominio è dotato di cantine mentre è privo di autorimessa e/o posti auto.

Il sistema strutturale, in calcestruzzo armato a travi e pilastri, dà origine ad un impianto distributivo dalla matrice planimetrica rettangolare, articolata dalle sporgenze dei due vani scala condominiali attestati sul retro e dagli aggetti dei balconi sul fronte.

Dal punto di vista dell'immagine architettonica il caseggiato si presenta verticalmente organizzato da un basamento in cui si aprono le vetrine dei locali commerciali e i portoni condominiali, rivestito in piastrelle ceramiche, e da una successione di piani ad altezza

costante, rivestiti in intonaco e movimentati dalla pareti angolate che si affacciano sui balconi creando delle logge; la copertura è piana.

Lo stato di conservazione e manutenzione dello stabile risulta discreto, sia per quanto riguarda le strutture esterne che le parti condominiali interne.

Il Condominio è attualmente amministrato [REDACTED] on studio in Bordighera.

7.2.a Caratteristiche intrinseche

Dimensionali

L'immobile oggetto di perizia consiste in un unico lotto formato da un locale con destinazione commerciale, facente parte del **Condominio Alessandra**, situato in Bordighera (IM), via Noaro 10, corrispondente ad una delle unità immobiliari localizzate a piano terra.

Il locale è situato in posizione eccentrica, con due affacci rispettivamente a est verso il ballatoio esterno di distribuzione che corrisponde all'ingresso, e ad ovest verso la corte condominiale; esso gode di un discreto soleggiamento e di una discreta luminosità.

Dal punto di vista distributivo il locale commerciale, con accesso pedonale dal porticato comune, è costituito da un'unica cellula perpendicolare alla percorrenza, all'interno della quale sono stati ricavati un bagno di servizio e un locale ripostiglio, attestati sul fondo.

Tutti i vani, incluso il bagno, sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aero-illuminante. L'altezza utile interna è pari a 3,47 ml.

La **Superficie Catastale** coincidente con la **superficie commerciale** è di **mq 37,00**.

Tecnologiche

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato;
- b) tamponamenti in laterizio;
- c) pavimenti in marmo e in ceramica (bagno);
- d) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- e) rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di ml. 1,60 circa;
- f) serramenti esterni in legno e avvolgibili manuali;
- g) vetrina di ingresso composta da vetrata fissa e porta a vetri ad anta unica con cancelletto metallico di protezione; porte interne in legno;
- h) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- i) impianto elettrico sottotraccia;
- j) impianto di riscaldamento non presente.

Attualmente il locale commerciale si trova in discrete condizioni di manutenzione per quanto riguarda le finiture e in mediocri condizioni di manutenzione per quanto riguarda gli impianti.

Identificazione catastale attuale

Vedi punto 3.1.a

Caratura millesimale

La caratura millesimale generale è pari a 25,79 e, con riferimento alla parti comuni, a 14,68.

Confini

A confini: andito comune, passaggio condominiale [REDACTED] e corte comune.

B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vitt. Emanuele II 251

7.1.b Caratteristiche estrinseche

L'immobile oggetto di perizia consiste in un locale commerciale facente parte del **Condominio Alessandra, Scala Nord**, situato in Bordighera (IM), via via Vittorio Emanuele II 251, corrispondente alla prima cantina partendo dalla scala di accesso localizzata a piano interrato, con accesso dall'androne condominiale; l'u.i. è priva di pertinenze.

Il fabbricato fa parte di un complesso di due edifici realizzati negli anni Sessanta del secolo scorso, e si attesta lungo via Vittorio Emanuele II.

Per la descrizione delle caratteristiche esterne v. immobile A) punto 7.1.a.

Lo stato di conservazione e manutenzione dello stabile risulta discreto, sia per quanto riguarda le strutture esterne che le parti condominiali interne.

Il Condominio è attualmente amministrato dall'████████████████████ on studio in Bordighera.

7.2.b Caratteristiche intrinseche

Dimensionali

L'immobile oggetto di perizia consiste in un unico lotto formato da un locale con destinazione cantina, facente parte del **Condominio Alessandra**, situato in Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251, corrispondente ad una delle unità immobiliari localizzate a piano interrato.

Il locale è situato immediatamente a lato della scala di accesso condominiale e prospetta lungo il corridoio di distribuzione, dotato di illuminazione; l'ingresso avviene mediante una porta a battente ad un'anta, in legno, dotata di fori per la ventilazione naturale.

Come anticipato (v. punto 3.2.b) non è stato possibile visionare l'interno del vano che però, per quanto riscontrato esternamente, sembra corrispondere ai documenti catastali; l'altezza utile interna dichiarata in planimetria catastale è pari a 2,70 ml.

La **Superficie Catastale** coincidente con la **superficie commerciale**, è di **mq 6,00**.

Identificazione catastale attuale

Vedi punto *3.1.b*

Caratura millesimale

La caratura millesimale generale è pari a 0,58.

Confini

A confini: corridoio ed enti condominiali, altri condomini della casa.

C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

7.1.c Caratteristiche estrinseche

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un appartamento e un'autorimessa facenti parte di un fabbricato bifamiliare, situato in Bordighera (IM), via Arziglia 32, corrispondenti alle unità immobiliari attestate a ovest. L'accesso avviene direttamente da via Arziglia, attraverso una corte comune costituita dal mappale 468, di proprietà per

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il fabbricato fu edificato negli anni Cinquanta sul terreno (Catasto Partita n.1730 terreni Bordighera Foglio 3 n.468) acquistato pro indiviso [REDACTED] dre degli esecutari [REDACTED] sta perpendicolarmente a via Arziglia.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia litoranea di Levante di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, stretta tra il mare, la ferrovia e la strada provinciale di collegamento con Ospedaletti (via Aurelia), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, ubicata nella piana ai piedi del vallone del Sasso, caratterizzata da edificazioni recenti.

La zona è decentrata rispetto al centro urbano ma con una discreta accessibilità rispetto ad esso, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di alcuni servizi ed esercizi commerciali.

Il fabbricato a blocco isolato, collocato in serie per distacco, arretrato rispetto al filo stradale, è costituito da due piani fuori terra e con esposizione principale a sud; esso è raggiungibile sia pedonalmente che carrabilmente da via Arziglia.

Il sistema strutturale dà origine ad un impianto distributivo dalla matrice planimetrica rettangolare composta, articolata dall'aggetto di uno dei due blocchi costituenti il fabbricato.

Dal punto di vista dell'immagine architettonica il caseggiato si presenta verticalmente organizzato da un'elevazione semplicemente intonacata a monocromo, lievemente movimentata dagli sporti dei balconi e dello sporto della copertura piana.

Lo stato di conservazione e manutenzione dello stabile risulta discreto, sia per quanto riguarda le strutture esterne che le parti comuni interne.

7.2.c Caratteristiche intrinseche

Dimensionali

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un unico lotto formato da un appartamento sviluppatosi su due livelli e da un'autorimessa, situati in Bordighera (IM), via Arziglia 32, corrispondente alla porzione occidentale del fabbricato bifamiliare.

L'autorimessa ha accesso da nord mentre l'alloggio, con ingresso principale dal primo piano mediante una scala e un ballatoio, presenta tre affacci rispettivamente a nord, ad ovest e a sud; esso gode di un buon soleggiamento e di una buona luminosità.

Dal punto di vista distributivo l'autorimessa è costituita da un unico vano, da cui si accede ad un locale deposito e ad un bagno di servizio. L'alloggio, invece, è organizzato intorno ad un corridoio baricentrico che distribuisce a piano primo, un soggiorno attestato a nord corredato da balcone, un bagno e una camera da letto singola, attestati ad ovest, e una camera da letto matrimoniale attestata a sud, anch'essa dotata di balcone; la zona notte è preceduta da un piccolo vano anticamera con funzione di separazione rispetto

all'ingresso; in corrispondenza dell'antibagno una scala interna a baionetta collega il piano primo con il piano terra, dove trovano localizzazione un'ampia zona pranzo dotata di angolo cottura affacciata a sud e a ovest, collegata mediante un corridoio di distribuzione ai locali di servizio e all'autorimessa.

Tutti i vani, con la sola eccezione del bagno di servizio del piano terra, sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aero-illuminante. L'altezza utile interna è pari a 2,70 ml a piano terra e a 3,00 ml a piano primo.

La **Superficie Catastale dell'appartamento** coincidente con la **superficie commerciale, è mq 86,00.**

La **Superficie Catastale dell'autorimessa** coincidente con la **superficie commerciale, è mq 36,00.**

Tecnologiche

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato;
- b) tamponamenti in laterizio;
- c) pavimenti in ceramica;
- d) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- e) rivestimenti verticali dei bagni e dell'angolo cottura in piastrelle smaltate;
- f) serramenti esterni in alluminio e avvolgibili manuali;
- g) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- h) impianto elettrico sottotraccia;
- i) impianto di riscaldamento autonomo con radiatori.

Attualmente gli immobili si trovano in discrete condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda gli impianti.

Identificazione catastale attuale

Vedi punto 3.1.c

Caratura millesimale

Non presente.

Confini

A confini: ballatoio [REDACTED], area di pertinenza comune, particella 591, particella 468, particella 534.

D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc

7.1.d Caratteristiche estrinseche

L'immobile in oggetto è adibito a fabbricato residenziale con magazzino agricolo situato in Bordighera (IM), strada Colla snc, con accesso diretto dalla strada comunale; l'u.i. presenta una cantina pertinenziale.

Il fabbricato, a corpo isolato, è stato realizzato negli anni Novanta del secolo scorso, e si attesta sul percorso di crinale a monte di via dei Colli, localizzato ad ovest del vallone del rio Sasso.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia collinare di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto rappresenta la zona agricola con antropizzazione elevata ubicata ad est che ricomprende sia fabbricati tradizionali, per la maggior parte rimaneggiati, che frutto di edificazione recente.

La zona è decentrata rispetto al centro urbano ma con una discreta accessibilità rispetto ad esso pur non essendo servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'area, a destinazione prettamente agricola e residenziale, risulta priva di servizi ed esercizi commerciali.

Il fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra oltre al piano interrato dove si localizzano il magazzino e la cantina, con esposizione principale a sud-est; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente da strada Colla lungo la quale si apre l'accesso carraio.

Il sistema strutturale, in calcestruzzo armato a travi e pilastri, dà origine ad un impianto distributivo dalla matrice planimetrica quadrangolare, articolata dalle sporgenze dei balconi rigiranti e della copertura.

Dal punto di vista dell'immagine architettonica il caseggiato, non ultimato (v. punto 5.3.d), si presenta verticalmente organizzato da due piani ad altezza costante, caratterizzati da aperture centinate, e da una copertura a padiglione composito con tegole marsigliesi.

Lo stato di conservazione e manutenzione dello stabile risulta mediocre anche a causa della mancanza dei serramenti esterni e di parte dei pluviali.

7.2.d Caratteristiche intrinseche

Dimensionali

L'immobile, a corpo isolato, presenta quattro affacci; data l'incompletezza non è stato possibile verificare le destinazioni d'uso dei diversi vani per verificarne la rispondenza a quanto riportato nelle planimetrie catastali; in ogni caso il manufatto gode di un ottimo soleggiamento e di un'ottima luminosità.

Dal punto di vista distributivo, un vano scala a L baricentrico distribuisce i vari livelli, dal piano interrato dove si localizza il magazzino fino a sottotetto.

I vani, ad eccezione di un bagno di servizio a piano terra e del locale sottotetto, sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aero-illuminante.

La **Superficie Catastale del fabbricato residenziale** coincidente con la **superficie commerciale, è mq 388,00.**

La **Superficie Catastale del magazzino** coincidente con la **superficie commerciale**, è **mq 341,00**.

Tecnologiche

Le caratteristiche tecnologiche non sono valutabili dato lo stato di incompletezza dell'immobile.

Identificazione catastale attuale

Vedi punto *3.1.d*

Caratura millesimale

Non presente.

Confini

A confini: mappale 112, mappale 355.

E) Immobili e terreni siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49

7.1.e Caratteristiche estrinseche

Gli immobili e i terreni in oggetto sono situati in Bordighera (IM), via al Camposanto 49, una strada che costeggia il rio Sasso con accesso diretto dalla via Aurelia.

L'area in cui si localizzano le unità immobiliari si inserisce nella fascia litoranea di Levante di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto rappresenta la zona agricola di salvaguardia ambientale di notevole rilevanza paesistica.

La zona è decentrata rispetto al centro urbano ma con una discreta accessibilità rispetto ad esso, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

L'area, a destinazione prettamente agricola e residenziale, è comunque dotata di alcuni servizi ed esercizi commerciali localizzati lungo la via Aurelia.

I terreni e gli immobili, con esposizione principale a sud-est; sono raggiungibile carrabilmente e pedonalmente da strada al Camposanto in fondo alla quale si apre l'accesso carraio alla proprietà.

I manufatti corrispondenti alle particelle 11141 sub 4 e sub 5 sono dei magazzini, in stato di rudere, addossati tra loro e caratterizzati da un impianto monocellulare con copertura a falda semplice.

Il manufatto corrispondente alla particella 1202 è un capannone con struttura portante in acciaio e tamponature in muratura di laterizio; la copertura è realizzata con travi reticolari in acciaio e manto in lastre di lamiera. Dal punto di vista distributivo a piano terra si trova una zona di lavoro a tutta altezza, corredata da un ufficio, uno spogliatoio e un bagno di servizio; una scala a rampa semplice collega con il piano superiore dove si trova un

soppalco perimetrale a ballatoio. I vani sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aero-illuminante.

Il manufatto corrispondente alla particella 1392 è una tettoia aperta a doppia falda, in struttura metallica e copertura di lamiera, addossata al capannone.

Lo stato di conservazione e manutenzione del capannone e della tettoia risulta discreto.

I terreni, corrispondenti alle particelle 463 e 1408, hanno forma pseudo-trapezoidale, sono pianeggianti e costituiscono il piazzale all'interno del quale si localizzano i fabbricati di cui sopra. La superficie catastale totale è pari a 1176 mq di cui 665 mq relativi alla particella 1408 e 511 mq alla particella 463.

7.2.d Caratteristiche intrinseche

Dimensionali

Particella 1141 sub4

La **Superficie Catastale del magazzino** coincidente con la **superficie commerciale**, è **mq 20,00.**

Particella 1141 sub5

La **Superficie Catastale del magazzino** coincidente con la **superficie commerciale**, è **mq 19,00.**

Particella 1202

La **S.L.A.** (superficie lorda abitabile) del capannone, comprensiva dei muri perimetrali, dei divisori interni e di metà con le u.i. confinanti e con le parti comuni, desunta dalla planimetria catastale, è di **mq 134,60**.

Superfici accessorie omogeneizzate = mq 21,06 così ripartiti:

j. soppalco $\text{mq } 42,13 \times 0,50 = \text{mq } 21,06$

Sommando alla superficie dell'u.i. in perizia quella delle sue superfici accessorie omogeneizzate si ottiene una **superficie commerciale di mq 155,66**.

Particella 1392

La **Superficie Catastale della tettoia aperta** coincidente con la **superficie commerciale, è mq 118,00**.

Particella 463

La **Superficie Catastale del terreno è mq 511,00**.

Particella 1408

La **Superficie Catastale del terreno è mq 665,00**.

Identificazione catastale attuale

Vedi punto *3.1.e*

Caratura millesimale

Non presente.

Confini

A confini: rio Sasso, mappale 1206, mappale 1205, mappale 462, mappale 1407, mappale 408.

F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc

Foglio BOR 5 Particella 1521

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno occupato da una serra, conformemente alla destinazione urbanistica.

Il terreno, dalla forma pseudo-triangolare, è pianeggiante; dall'atto di compravendita [atto Donetti, v. **Allegato 3**] e dal sopralluogo effettuato risulta che la particella è occupata, senza titolo, dal confinante Ravera Ivo o aventi causa, con oneri a carico dell'acquirente per ripristinare la situazione di diritto *quo ante*. La superficie catastale è pari a **145 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1710

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno occupato da una viabilità interpodereale, conformemente alla destinazione urbanistica. La superficie catastale è pari a **83 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1712

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno occupato da una viabilità interpoderale, conformemente alla destinazione urbanistica. La superficie catastale è pari a **106 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1716

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno occupato da una viabilità interpoderale, conformemente alla destinazione urbanistica. La superficie catastale è pari a **408 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1835

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno occupato da una viabilità interpoderale, conformemente alla destinazione urbanistica. La superficie catastale è pari a **80 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1840

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno occupato da una viabilità interpoderale, conformemente alla destinazione urbanistica. La superficie catastale è pari a **31 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1949

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno pianeggiante di forma pseudo-trapezoidale, incolto, servito da una strada interpodereale. La superficie catastale è pari a **243 mq.**

Foglio BOR 5 Particella 1951

Il bene è ubicato nel Comune di Bordighera (IM), lungo via Cocteau snc, ed è costituito da un terreno pianeggiante di forma pseudo-trapezoidale, incolto, servito da una strada interpodereale. La superficie catastale è pari a **1427 mq.**

8) SUDDIVISIONE LOTTI

Data la consistenza dei beni pignorati, la loro conformazione geometrica, la loro accessibilità e la loro localizzazione, si ritiene opportuno predisporre la vendita all'incanto in più lotti.

LOTTO 1: A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

L'immobile è pignorato per l'intera quota ████████████████████

LOTTO 2: B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vitt. Emanuele II 251

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà ████████████████████

LOTTO 3: C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

Gli immobili risultano pignorati pro-quota relativamente a

[REDACTED]

Gli immobili, data la loro consistenza e conformazione geometrica e le quote proprietarie, non risultano facilmente divisibili in natura.

LOTTO 4: D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc

Gli immobili risultano pignorati pro-quota relativamente ad

[REDACTED]

Gli immobili, data la loro consistenza e conformazione geometrica e le quote proprietarie, non risultano facilmente divisibili in natura.

LOTTO 5: E) Immobili e terreni siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49

Gli immobili e i terreni sono pignorati per l'intera quota

(1/1).

LOTTO 6: F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc

Gli immobili e i terreni sono pignorati per l'intera quota di propriet

(1/1).

9) STATO DEGLI IMMOBILI

A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

Il C.T.U durante le operazioni peritali svoltesi il giorno 23.01.2018 ha accertato che l'immobile in oggetto è libero.

B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251

Il C.T.U durante le operazioni peritali svoltesi il giorno 28.02.2018 ha accertato che l'immobile in oggetto è libero.

C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

Il C.T.U durante le operazioni peritali svoltesi il giorno 28.02.2018 ha accertato che l'immobile in oggetto è abitato dal

non si è riscontrata l'esistenza di contratti di locazione..

D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc

Il C.T.U durante le operazioni peritali svoltesi il giorno 28.02.2018 ha accertato che gli immobili in oggetto sono liberi.

E) Immobili e terreni siti in Bordighera (IM), via al Camposanto 49

Il C.T.U durante le operazioni peritali svoltesi il giorno 13.02.2018 ha accertato che gli immobili e i terreni in oggetto sono liberi.

F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc

Il C.T.U durante le operazioni peritali svoltesi il giorno 13.02.2018 ha accertato che la particella 1521 è occupata, senza titolo, dal confinante [REDACTED] tale circostanza era già riportata nell'atto di compravendita a favore di [REDACTED] Donetti, v. **Allegato 3**], con oneri a carico dell'acquirente per ripristinare la situazione di diritto *quo ante*.

I restanti terreni risultano liberi.

10) VINCOLI

10.1 Vincoli artistici, storici o alberghieri

Sui beni oggetto di stima non si è riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né la presenza di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

I mappali identificati a foglio BOR 5 particelle 463 e 1408 sono soggetti a vincolo cimiteriale (v. **Allegato 13**).

10.2 Vincoli o oneri di natura condominiale

Gli unici beni oggetto di stima facenti parte di un condominio sono il negozio sito in via Noaro 10 e la cantina sita in via Vittorio Emanuele II 251, entrambi facenti parte del complesso condominiale "Alessandra", attualmente amministrato dalla [REDACTED] studio professionale in Bordighera; su tali immobili non si è riscontrata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, fermo restando quanto stabilito dal Regolamento contrattuale di Condominio [**Allegato 14**].

10.3 Spese condominiali

A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

L'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale per il 2017/2018 (01/05/2017-30/04/2018) ammonta ad **Euro 2.480,89** incluso il saldo negativo iniziale di Euro 1.982,15 relativo al precedente esercizio.

Come risulta dai prospetti forniti dall'amministratore [REDACTED] [**Allegato 15**], l'importo di previsione delle spese per il 2018/2019 (01/05/2018-30/04/2019) ammonta ad **Euro 548,42**.

Inoltre, sono state deliberate delle spese straordinarie relative al ripristino della facciate per un importo di **Euro 1.612,27** da corrispondere in quattro rate.

Alla data del colloquio con l'Amministratrice, avvenuto il 5 novembre 2018, il saldo relativo al precedente esercizio (pari ad **Euro 2.480,89**) con scadenza il 01.05.2018, la

prima rata di **euro 274,42** relativa al bilancio preventivo con scadenza il 30.06.2018 e le spese straordinarie di **euro 1.612,27** con scadenza il 30/09/2018 non risultavano versate.

B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vittorio Emanuele II 251

L'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale per il 2017/2018 (01/05/2017-30/04/2018) ammonta ad Euro 409,42 incluso il saldo negativo iniziale di Euro 10,34 relativo al precedente esercizio.

Come risulta dai prospetti forniti dall'amministratrice 

[**Allegato 15**], l'importo di previsione delle spese per il 2018/2019 (01/05/2018-30/04/2019) ammonta ad Euro 10,65.

Alla data del colloquio con l'Amministratrice, avvenuto il 5 novembre 2018, il saldo relativo al precedente esercizio (pari ad **Euro 409,42**) con scadenza il 01.05.2018 e la prima rata di **euro 10,65** relativa al bilancio preventivo con scadenza il 30.06.2018 non risultavano versate.

10.4 Diritti demaniali o usi civici

C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

Sul terreno su cui gli immobili vennero costruiti gravano le seguenti servitù, come risulta dall'atto di compravendita a rogito del dott. Manlio Bonanati, Notaio residente in Bordighera, registrato a Ventimiglia il 23 luglio 1949 Vol. 139 n.86 [**Allegato 4.c**]:

- servitù palese di condotta d'acqua irrigua a favore della proprietà confinante della

[REDACTED]

- servitù di elettrodotto [REDACTED] "per le linee elettriche che fanno già fin d'ora e faranno per l'avvenire capo alla cabina di trasformazione che si trova in margine della via Aurelia così e come risulta da atto Notaro Antonio Bianchi 22.02.1940 intervenuto fra l'odierno venditore

[REDACTED]

Sugli altri beni oggetto di stima non si è riscontrata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

11) VALORE ATTUALE DEI BENI

Per la determinazione del valore del bene alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa.

La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quello in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- Agenzia Le Reve di Bordighera
- Immobiliare.it

Inoltre si è consultato il sito del Tribunale di Imperia, area Vendite Giudiziarie, al fine di reperire immobili paragonabili.

Noti i prezzi unitari relativi agli immobili di confronto, si è passati al calcolo del valore medio unitario di mercato derivante dalla media ponderata dei prezzi unitari considerati, ottenuto dividendo la sommatoria dei valori di mercato delle singole unità immobiliari per la sommatoria delle superfici corrispondenti.

Ricavato così il più probabile valore di mercato unitario della classe di beni analoghi si è risaliti al valore di stima, moltiplicando tale valore unitario per la superficie dell'immobile in oggetto.

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, considerata la superficie dei beni oggetto della stima, le caratteristiche morfologiche, l'ubicazione, lo stato di conservazione, l'esposizione, le condizioni di accessibilità, si stima il valore unitario delle u.i. e dunque il loro valore totale come in appresso.

LOTTO 1: A) Immobile sito in Bordighera (IM), via Agostino Noaro 10

Unità immobiliare costituita da un negozio, catastalmente identificato a Fg. BOR 7
particella 178 sub2.

Valore unitario **Euro 1.900,00 al mq**

Valore totale: Mq **37,00** x Euro/mq 1.900,00 = **Euro 70.300,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale LOTTO 1 = Euro 70.000,00 alla data del 19.11.2018

LOTTO 2: B) Immobile sito in Bordighera (IM), via Vitt. Emanuele II 251

Unità immobiliare costituita da una cantina, catastalmente identificata a Fg. BOR 7
particella 913 sub13.

Valore unitario **Euro 1.300,00 al mq**

Valore totale: Mq **6,00** x Euro/mq 1.300,00 = **Euro 7.800,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale LOTTO 2 = Euro 7.800,00 alla data del 19.11.2018

LOTTO 3: C) Immobili siti in Bordighera (IM), via Arziglia 32

Unità immobiliari costituite da un appartamento e da un'autorimessa, catastalmente identificate a Fg. BOR 5 particella 630 sub1 e sub5.

Appartamento

Valore unitario **Euro 3.150,00 al mq**

Valore totale: Mq **86,00** x Euro/mq 3.150,00 = **Euro 270.900,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 270.000,00

Autorimessa

Valore unitario **Euro 1.100,00 al mq**

Valore totale: Mq **36,00** x Euro/mq 1.100,00 = **Euro 39.600,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 40.000,00

Gli immobili risultano pignorati relativamente all' [REDACTED]

[REDACTED] pertanto il valore di mercato della quota-parte

pignorata è pari a:

Euro $(270.000,00 + 40.000,00)/3*2 =$ **Euro 206.666,67**

Considerato che gli immobili sono occupati e abitati da [REDACTED]

[REDACTED]

applicare un deprezzamento pari al 20%; pertanto:

Euro (206.666,67 – 20% 206.666,67) = Euro 165.333,34

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale LOTTO 3 = Euro 165.000,00 alla data del 19.11.2018

LOTTO 4: D) Immobili siti in Bordighera (IM), strada Colla snc

Unità immobiliare costituite da un fabbricato residenziale e da un magazzino agricolo, catastalmente identificato a Fg. BOR 5 particelle 356 sub1 e sub2.

Fabbricato residenziale

Valore unitario **Euro 1.350,00 al mq**

Valore totale: Mq **388,00** x Euro/mq 1.350,00 = **Euro 523.800,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 520.000,00

Magazzino agricolo

Valore unitario **Euro 675,00 al mq**

Valore totale: Mq **341,00** x Euro/mq 675,00 = **Euro 230.175,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'u.i. risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 230.000,00

Gli immobili risultano pignorati relativamente alle sole quote ██████████

██████████ pertanto il valore di mercato della quota-
parte pignorata è pari a:

Euro $(520.000,00 + 230.000,00) / 1000 * 332 =$ **Euro 249.000,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale LOTTO 4= Euro 250.000,00 alla data del 19.11.2018

LOTTO 5: E) Immobili e terreni siti in Comune di Bordighera (IM), via al

Camposanto 49

Unità immobiliari costituite da due depositi, una tettoia, un capannone e dei terreni, catastalmente identificati a Fg. BOR Fg. 5, particelle 1141 sub4 e sub5, 1392, 1202 e al N.C.T. Fg. 5, particelle 1408 e 463.

Depositi (Particelle 11141 sub 4 e 5)

Si ritiene di valutare la suscettività edificatoria del volume costituito dalle due unità immobiliari con riferimento all'art.7 della L.R. 49/2009 e s.m.i. ("Piano Casa").

Valore unitario **Euro 250,00 al mc**

Valore totale: $Mc[mq (19+20) * ml 2,50] \times Euro/mc 250,00 = \mathbf{Euro 24.375,00}$

Pertanto il più probabile valore di mercato delle u.i. risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 25.000,00

Tettoia e capannone (Particelle 1392 e 1202)

Al momento, constatata la mancanza di regolarità edilizio-urbanistica dei due manufatti (v. punto 5), si ritiene che il loro valore corrisponda alla differenza tra il costo di demolizione (incluso il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti a discarica) e il valore del terreno su cui insiste il loro sedime.

Va comunque rilevato che, relativamente alla sola particella 1202 (capannone), è in corso una procedura di richiesta di autorizzazione paesaggistica n.78/2017 del 21/07/2017 prot.n. 2017/16285, inoltrata con parere negativo alla competente Soprintendenza che deve ancora esprimersi in merito (v. punto 5).

Tutto ciò premesso:

Costo di demolizione: **Euro 150,00 al mq**

Costo totale demolizione: Mq (134,60 + 118,00) x Euro/mq 150,00 = - **Euro 37.890,00**

Valore del sedime: Euro 20,00 al mq

Valore totale del sedime: Mq (134,60 + 118,00) x Euro/mq 20,00 = + **Euro 5.052,00**

Il costo di demolizione supera il valore del terreno determinando una differenza negativa pari ad **Euro - 32.838,00.**

Terreni (Particelle 1408 e 463)

Valore unitario **Euro 20,00 al mq**

Valore totale: Mq (511+665) x Euro/mq 20,00 = **Euro 23.520,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 23.500,00

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del lotto risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale LOTTO 5 = Euro (25.000,00 - 32.838,00 + 23.500,00) = Euro 15.662,00

alla data del 19.11.2018

LOTTO 6: F) Terreni siti in Bordighera (IM), via Cocteau snc

Unità immobiliari costituite da terreni, catastalmente identificati a N.C.T. Fg. 5, particelle 1521, 1710, 1712, 1716, 1835, 1840, 1949 e 1951.

Particelle 1949 e 1951

Valore unitario **Euro 60,00 al mq**

Valore totale: Mq (243,00+1.427,00) x Euro/mq 60,00 = **Euro 100.200,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 100.000,00

Particella 1521

Valore unitario **Euro 20,00 al mq**

Valore totale: Mq 145,00 x Euro/mq 20,00 = **Euro 2.900,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 3.000,00

Particelle 1710, 1712, 1716, 1835, 1840

Valore unitario **Euro 10,00 al mq**

Valore totale: Mq (83,00 + 106,00 + 408,00 + 80,00 + 31,00) x Euro/mq 10,00 = **Euro**

7.080,00

Tenendo conto del fatto che i terreni sono oggetto di convenzione che, tra l'altro, stabilisce che la strada che li attraversa sia e resti una comproprietà indivisa e indivisibile tra i cinque originari contraenti o aventi causa, si ritiene di valutarne solo un quinto, pari ad Euro 1.416,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale = Euro 1.500,00

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato del lotto risulta in definitiva, ed in valore arrotondato:

Valore totale LOTTO 6 = Euro (100.000,00 + 3.000,00 + 1.500,00) = Euro 104.500,00

alla data del 19.11.2018

Quanto sopra il sottoscritto CTU riferisce ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ospedaletti, li 19 novembre 2018

Il CTU



SONO PARTE INTEGRANTE della presente RELAZIONE di C.T.U.

i SEGUENTI ALLEGATI:

Allegato 00 *Quesiti*

Allegato 01 *Verbali di sopralluogo*

Allegato 02 *Atti di pignoramento immobiliare*

Allegato 03 *Atto di provenienza per esteso*

Allegato 04 *Certificazione notarile e certificati ipotecari*

Allegato 05 *Visure catastali aggiornate*

Allegato 06 *Planimetrie catastali aggiornate*

Allegato 07 *Ispezioni ipotecarie*

Allegato 08 *Mappe censuarie aggiornate*

Allegato 09 *Titoli edilizi*

Allegato 10 *Richiesta autorizzazione per redazione certificazioni energetiche*

Allegato 11 *Documentazione fotografica*

Allegato 12 *Visure catastali storiche per immobile*

Allegato 13 *Certificato di destinazione Urbanistica*

Allegato 14 *Regolamento di Condominio*

Allegato 15 *Estratto conto spese condominiali e prospetto rate*

Allegato 16 *Mappa asservimenti del Comune di Bordighera*

Allegato 17 *Spese presso pubblici uffici*

