



PERIZIA ESTIMATIVA



Vallecrosia Foglio 2 Mappali 30, 31, 32, 33, 35, 36, 907

Il sottoscritto, geometra **ROSITANO Domenico**, [REDACTED]

[REDACTED], ha ricevuto incarico verbale di redigere perizia estimativa dal signor [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di Legale rappresentante della [REDACTED]

Ho provveduto ad effettuare le dovute ricerche e ad assumere le opportune informazioni atte all'espletamento dell'incarico affidatomi per determinare il valore di mercato più probabile dei terreni ubicati in Vallecrosia.

Il giorno 10/07/2018 alle ore 12:20 mi sono recato nei luoghi oggetto di perizia per poter constatare lo stato generale dei luoghi ed a prova del sopralluogo ho predisposto una documentazione fotografica in allegato alla presente perizia.



DATI CATASTALI E AMBIENTALI

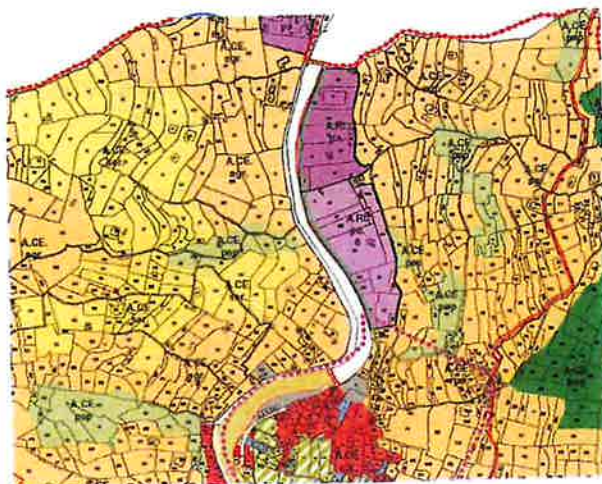
I dati catastali dei terreni interessati dalla presente stima sono esposti nella seguente tabella:

I. Immobili sita nel Comune di VALLECROSA (Codice L.599) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	F. fo.	Particella	Sub.	Pos.	Qualif. Classif. cat.	Superficie (mq)	D. im.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
								Dominicale	Agario			
1	2	30		-	VEGNETO	2	01	00	Euro 1,06 L. 2.200	Euro 1,03 L. 2.600	Tabella di variazione in ettol del 03/01/2003 (n. 1473/2003)	Annotazione
2	2	31		-	VEGNETO	2	01	34	Euro 1,45 L. 2.214	Euro 1,38 L. 2.680	Tabella di variazione in ettol del 03/01/2003 (n. 1473/2003)	Annotazione
3	2	32	1	-	FABBE IRRUTO		00	00			REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 16/10/2017 protocollo n. IMD105925 in ettol del 16/10/2017 (n. 15463/2017)	Annotazione
4	2	32	2	-	FABBE IRRUTO		00	00			REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 16/10/2017 protocollo n. IMD105926 in ettol del 16/10/2017 (n. 15464/2017)	Annotazione
5	2	33		-	ORTO IRRIG	2	12	04	Euro 69,64	Euro 23,32	Tabella di variazione del 03/01/2003 protocollo n. IMD190043 in ettol del 03/01/2003 (n. 1473/2003)	Annotazione
6	2	34		-	FABBE IRRUTO		00	16			REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 16/10/2017 protocollo n. IMD105924 in ettol del 16/10/2017 (n. 15462/2017)	Riserva Annotazione
7	2	35		-	ORTO IRRIG	2	04	34	Euro 27,42	Euro 9,16	Tabella di variazione del 03/01/2003 protocollo n. IMD190043 in ettol del 03/01/2003 (n. 1473/2003)	Annotazione

8	2	36		-	ORTO IRRIG	2	19	72	Euro 114,07	Euro 36,19	Tabella di variazione del 03/01/2003 protocollo n. IMD190043 in ettol del 03/01/2003 (n. 1473/2003)	Annotazione
9	2	907		-	ORTO IRRIG	2	10	49	Euro 60,66	Euro 20,32	Tabella di variazione del 03/01/2003 protocollo n. IMD190043 in ettol del 03/01/2003 (n. 1473/2003)	Annotazione

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), è stato possibile stabilire che la particella su citata ricade in Zona A.RI. ps



DRESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

I terreni oggetto di stima sono situati vicino al Torrente Verbone, tale aree ha una Destinazione Urbanistica A.ri.ps ambiti produttivi in fase di completamento o da completare, in tali ambiti sono ammessi piccole strutture produttive per piccola e medi impresa artigianale, rapporto di copertura 0,30 mq/mq.

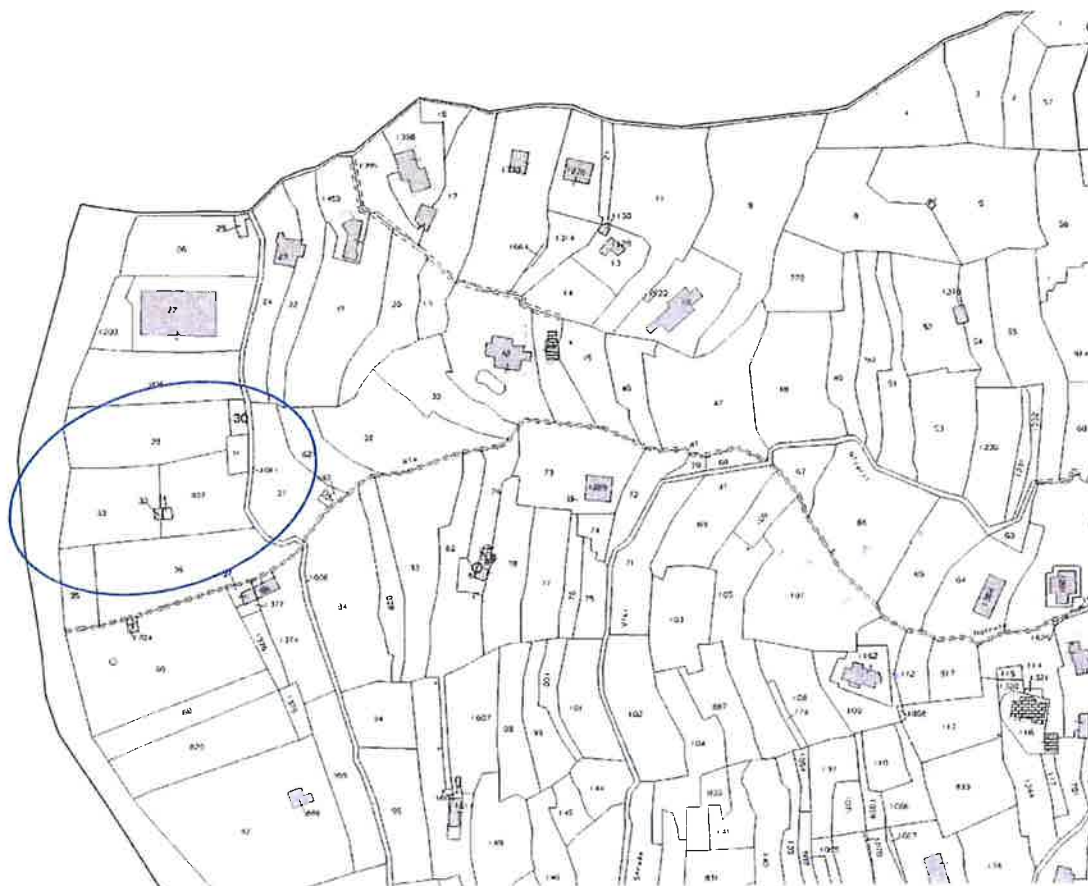
A oggi risultano incolti e semi-abbandonati

CONSISTENZA

Foglio 2 Mappale 30	mq 100
Foglio 2 Mappale 31	mq 134
Foglio 2 Mappale 32 Sub 1	Fabbricato Diruto
Foglio 2 Mappale 32 Sub 2	Fabbricato Diruto
Foglio 2 Mappale 33	mq 1.204
Foglio 2 Mappale 34	Fabbricato Diruto
Foglio 2 Mappale 33	mq 474
Foglio 2 Mappale 36	mq 1.972
Foglio 2 Mappale 907	mq 1.049

Totale mq 4.933

(come indicato da Visura Catastale)



VALUTAZIONE DEL TERRENO

Per la determinazione del probabile prezzo di mercato di detto bene sono prese in considerazione le seguenti informazioni:

- **Il posizionamento rispetto alla Via Principali di Comunicazioni (strade, autostrade, ecc)**

Il sottoscritto perito ha interpellato operatori del locale mercato immobiliare.

Appreso il valore più probabile di mercato per un bene avente medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche e visto il momento storico di

notevole difficoltà economica che la nazione sta attraversando il prezzo più probabile potrebbe essere €/mq 60,00 vista anche la non presenza di strada o attraversamento (ponte) per raggiungere i terreni su citati

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che il probabile valore di mercato del unità immobiliare in oggetto della presente stima sia il seguente:

mq 4.933 x 90,00 €/mq= **€. 443.970,00**

Fabbricato Diruto (mappale 32 sub 1-2 - 34) **€ 3.000,00**

Totale € 446.970,00

Ventimiglia li 17/07/2018



Allegati:

- n°1 copia documentazione fotografica, stato dei luoghi.
- n°1 copia Visure Catastali.

[REDACTED]

Integrazione perizie estimative per la determinazione del congruo valore di offerta commerciale

Tale integrazione alle perizie estimative viene prodotta per fornire le indicazioni relative agli aspetti di conformità urbanistica e catastale oltre ad allegare relazione notarile ventennale redatta dalla Studio Notarile [REDACTED].

Tale integrazione viene suddivisa in 5 parti, ognuna relativa ad un immobile/terreno peritato e seguita da alcune note di conclusione

Verano inoltre allegati gli stralci dei permessi urbanistici (Allegato B) copia della Relazione Notarile Ventennale (Allegato A).

Si ricorda comunque che buona parte di queste informazioni erano contenute nella "integrazione perizie estimative" datata 0/02/2017 e ribadite nella comunicazione successiva datata 20/03/2017

INDICE

1 San Biagio Della Cima, via Annunziata (Polimeni G Paolo)	pag.2
2 Camporosso, via Oberto D'Oria (Polimeni Santo)	pag.3
3 [REDACTED]	pag.4
4 Camporosso, via Braie 302 (Polimeni s.r.l)	pag.5
5 Vallecrosia (Polimeni s.r.l)	pag.6
6 Conclusioni	pag.7
ALLEGATI	pag.8



151 ANZENO 14

[REDACTED]

1. SAN BIAGIO DELLA CIMA, VIA ANNUNZIATA

[REDACTED]

Il fabbricato risulta essere stato realizzato secondo le normative tecnico-urbanistiche tramite:

Permesso di costruire n 1060 protocollo generale n 2270 21/06/2002

Rilasciato dal Comune di San Biagio Della Cima (Im)

Non risulta essere stato ancora effettuato un aggiornamento della planimetria catastale



[REDACTED]

2 CAMPOROSSO, VIA OBERTO D'ORIA

[REDACTED]

Il fabbricato risulta essere stato realizzato secondo le normative tecnico-urbanistiche tramite:

Concessione per opere edilizie pratica 4/1988 pratica protocollo 2944 14/04/1987
(per la casa ad uso abitazione)

Rilasciato dal Comune di Camporosso (Im)

Permesso di costruire n. 13595 del 27/06/2007 (per magazzino agricolo)

Rilasciato dal Comune di Camporosso (Im)

Le mappe catastali del fabbricato residenziale risultano aggiornate.

Non risulta essere stato ancora effettuato un accatastamento del magazzino agricolo, che ad oggi risulta essere un telaio in cemento armato con platea fondazionale.

[Redacted]

3

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



4 CAMPOROSSO, VIA BRAIE 302

Il fabbricato risulta essere stato realizzato secondo le normative tecnico-urbanistiche tramite:

Licenza edilizia 633/88 del 04/03/1968

Rilasciato dal Comune di Camporosso

Licenza edilizia 765/220 del 21/04/1980

Rilasciato dal Comune di Camporosso (Im)

Autorizzazione esecuzione lavori di rimaneggiamento copertura e struttura n. 5221 del 10/02/1982

Rilasciato dal Comune di Camporosso (Im)

Concessione 121/93 (opere di rifacimento copertura)

Rilasciato dal Comune di Camporosso (Im)

Concessione 70/94 (opere di rifacimento copertura e sistemazione servizio igienico)

Rilasciato dal Comune di Camporosso (Im)



[REDACTED]

5 VALLECROSA, SP59

[REDACTED]

Il fabbricato a destinazione artigianale in progetto risulta essere approvato secondo le normative tecnico-urbanistiche tramite

D.I.A. facoltativa protocollo 26/11/2018

Rilasciato dal Comune di Vallecrosia (Im)

[REDACTED]

CONCLUSIONI

CONFORME?

Alla luce delle considerazioni sopra riportate si riassume che tutti gli immobili/terreni oggetto delle perizie rispondono alle norme tecnico-urbanistiche tramite i sopra citati riferimenti alle concessioni edilizie / permessi a costruire.

Non sono state aggiornate le planimetrie catastali per quanto riguarda:

SAN BIAGIO DELLA CIMA, VIA ANNUNZIATA (POLIMENI G. PAOLO)

CAMPOROSSO, VIA OBERTO D'ORIA (POLIMENI SANTO)

In riferimento alla Perizia in Vallecrosia Foglio 2 Mappale 30, 31 e altri, faccio riferimento a un errore formale di scrittura del valore che si intendeva come da calcoli successivi il valore di €mq 90,00.

Per quanto riguarda eventuali vincoli o pesi gravanti sugli immobili su citati si fa riferimento alla relazione notarile ventennale allegata redatta dalla Studio Legale [REDACTED] [REDACTED] (Allegato A)

Tale mancato aggiornamento non va ovviamente a pregiudicare in alcun modo la conformità degli immobili rispetto alle norme tecnico-urbanistiche in quanto l'aggiornamento delle planimetrie catastali è una mera presa d'atto rispetto a quanto riportato nei differenti permessi urbanistici sopra citati.

In fede,

Camporosso, 31 / 01 / 2019

[REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE DI IMPERIA

Concordato preventivo

in liquidazione – n° 1/2016

Liquidatore giudiziale: Dott.ssa

Commissario giudiziale: Dott.

Giudice delegato: Dott.ssa

Perito: Geom. Graziano Maugeri

R E L A Z I O N E T E C N I C A

1 - Incarico

Il sottoscritto Geom. Graziano Maugeri, con studio in Imperia via ,
, veniva nominato dalla Dott.ssa previa
autorizzazione del Giudice Dott.ssa del 21.09.2022, quale perito
per gli accertamenti tecnici dei beni immobili di proprietà della in liquidazione
e dei relativi soci, meglio individuati di seguito.

2 – Quesito

Il liquidatore, prima di iniziare le procedure competitive di vendita, ha formulato
incarico allo scrivente di rispondere al seguente quesito:

"Descrivere ed elencare le iscrizioni e trascrizioni esistenti sugli immobili, dopo
aver effettuato le necessarie verifiche presso il Registro Immobiliare; verificare

presso i competenti uffici comunali e catastali la regolarità urbanistica e catastale, stimando le spese per sanare eventuali irregolarità; acquisire i certificati d'uso o destinazione".

3 - Identificazione dei beni

Sulla base dei beni indicati nella nomina di incarico sopra citata ed in seguito agli accertamenti effettuati presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio di Imperia, si espongono i dati salienti per la puntuale identificazione degli immobili oggetto di perizia.

Lotto 1)

F. 16 di Camporosso - mapp. 703

Piena proprietà per la quota di 1/1, capannone ad uso artigianale, ubicato a nella zona artigianale di Camporosso, ha accesso dalla strada provinciale - Via Braie, tramite una traversa laterale che insiste in parte sul mapp. 701 (catastalmente uliveto di proprietà di diversi soggetti, tra cui [REDACTED] e [REDACTED] per una quota ciascuno di 2/80), sulla corte del fabbricato mapp. 702 (propr. [REDACTED] che dello stesso mapp. 703.

Identificazione catastale:

- F. 16 di Camporosso – Catasto fabbricati - mapp. 703 – cat. C/3 – cl. U – consistenza 284 mq - superficie catastale mq 288 - rendita € 498,69 – indirizzo catastale: Via Braie - piano terra.

Intestazione

- [REDACTED] – sede in Camporosso (IM) – C.F.: [REDACTED] – proprietà 1/1.

Lotto 2)

F. 2 Vallecrosia - mapp. 30 - 31 - 32 sub 1 - 32 sub 2 - 33 - 34 - 35 - 907

Piena proprietà per la quota di 1/1, fabbricati diruti (3 unità collabenti) e terreni circostanti, ubicati lungo la sponda sinistra del torrente Verbone, a lato della S.P. 59.

Non dispongono di accesso carraio, ma solamente di percorso pedonale tramite una vecchia vicinale, oggi in completo stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 30 – vigneto – cl. 2 – superficie mq 100 – R.D. € 1,08 – R.A. € 1,03
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 31 – vigneto – cl. 2 – superficie mq 134 – R.D. € 1,45 – R.A. € 1,38
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 32 sub 1 - fabbricato diruto (unità collabente su dichiarazione di parte)
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 32 sub 2 - fabbricato diruto (unità collabente su dichiarazione di parte)
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 33 – orto irriguo – cl. 2 – superficie mq 1204 – R.D. 69,64 – R.A. € 23,32
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 34 - fabbricato diruto (unità collabente su dichiarazione di parte)
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 35 – orto irriguo – cl. 2 – superficie mq 474 – R.D. 27,42 – R.A. € 9,18
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 36 – orto irriguo – cl. 2 – superficie mq 1972 – R.D. 114,07 – R.A. € 38,19
- F. 2 di Vallecrosia – Catasto terreni – mapp. 907 – orto irriguo – cl. 2 – superficie mq 1049 – R.D. 60,68 – R.A. € 20,32

Intestazione

- [REDACTED] – sede in Camporosso (IM) – C.F.: [REDACTED] – proprietà 1/1.

Lotto 3)

F. 5 di San Biagio della Cima - mapp. 119 sub 1 e mapp. complesso 119 sub 2 – 120 sub 1

Piena proprietà per la quota di 1/1, magazzino di mq 41 e alloggio di vani 4 compresi nel fabbricato mapp. 119, ubicato in Via Annunziata, piano terra e primo.

Dalla strada vicinale Via Annunziata si accede al terreno mapp. 117 (di fatto corte del fabbricato) dove un breve tratto di rampa carraia raggiunge il fabbricato stesso.

F. 5 di San Biagio della Cima - mapp. 117 – 118 - 1006

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni circostanti il fabbricato mapp. 119, ubicati lungo Via Annunziata dalla quale hanno accesso.

Identificazione catastale:

- F. 5 di San Biagio della Cima – Catasto fabbricati - mapp. 119 sub 1 – cat. C/2 – cl. 1 – consistenza mq 41 mq - superficie catastale mq 31 - rendita € 52,94 – indirizzo catastale: Via Annunziata, int. 1 - piano terra.
- F. 5 di San Biagio della Cima – Catasto fabbricati - mapp. complesso 119 sub 2 e 120 sub 1 – cat. A/3 – cl. 2 – consistenza vani 4 - superficie catastale mq 54 – superficie escluse aree scoperte mq 47 – rendita € 196,25 – indirizzo catastale: Via Annunziata, int. 2 - piano terra e primo.
- F. 5 di San Biagio della Cima – Catasto terreni – mapp. 117 – seminativo irriguo arborato – cl. U – superficie mq 721 – R.D. 9,87 – R.A. € 5,59
- F. 5 di San Biagio della Cima – Catasto terreni – mapp. 118 – seminativo irriguo arborato – cl. U – superficie mq 1274 – R.D. 17,44 – R.A. € 9,87
- F. 5 di San Biagio della Cima – Catasto terreni – mapp. 1006 – area rurale - superficie mq 5.

Intestazione

- [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 28.04.1971 – C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/1.

Lotto 4)

F. 15 di Camporosso mapp. 956 sub 5

Piena proprietà per la quota di 1/1, fabbricato ad uso residenziale di consistenza pari a vani 10,5. Ubicato a Camporosso, Via Oberto d'Oria snc, piano seminterrato e terra.

Ha accesso indipendente dalla via pubblica percorrendo parte dei terreni mapp. 398 e 663.

F. 15 di Camporosso mapp. 398 – 663

Piena proprietà per la quota di 1/1, terreni circostanti il fabbricato mapp. 956, di consistenza complessiva di mq 2946. Ubicati a Camporosso, Via Oberto d'Oria snc da dove hanno accesso.

Identificazione catastale:

- F. 15 di Camporosso – Catasto fabbricati - mapp. 956 sub 5 – cat. A/7 – cl. 1 – consistenza 10,5 vani - superficie catastale mq 198 – superficie escluse aree scoperte mq 190 - rendita € 1.084,56 – indirizzo catastale: Via Oberto d'Oria snc – piano terra e primo.
- F. 15 di Camporosso – Catasto terreni – mapp. 398 – orto irriguo – cl. 3 – superficie mq 1515 – R.D. 54,77 – R.A. € 27,39
- F. 15 di Camporosso – Catasto terreni – mapp. 663 – bosco alto – cl. 2 – superficie mq 1431 – R.D. 0,37 – R.A. € 0,07

Intestazione

- [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 27.04.1969 – C.F.: [REDACTED]
– proprietà 1/1 bene personale.

Lotto 5)

4 – Accesso agli atti

Dopo l'individuazione dei beni sono state presentate le richieste di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Camporosso, Rocchetta Nervina, San Biagio della Cima e Vallecrosia al fine di esaminare ed ottenere copia delle autorizzazioni edilizie dei fabbricati e i certificati di destinazione urbanistica dei vari terreni.

5 - Sopralluogo del 17.11.2022

Dopo l'esame della documentazione, in data 17.11.2022 veniva effettuato sopralluogo con inizio presso il capannone artigianale di Camporosso. Oltre allo scrivente e alla collaboratrice di studio Geom. [REDACTED] era presente il Sig. [REDACTED]. Si procedeva agli accertamenti del caso, tramite il rilievo metrico dell'effettiva consistenza dell'immobile e la ripresa fotografica per una migliore individuazione della tipologia e delle caratteristiche essenziali. Il sopralluogo proseguiva visionando il fabbricato ad uso residenziale mapp. 956 e i terreni adiacenti mapp. 398 - 663, sempre in Comune di Camporosso. Anche di questo fabbricato, disposto su due piani, venivano eseguite le necessarie misurazioni e le necessarie attività per la sua corretta identificazione.

Ancora accompagnati dal Sig. [REDACTED] ci si avvicinava ai terreni ed ai fabbricati diruti posti lungo la sponda sinistra del torrente Verbone nel Comune di Vallecrosia (Immobili "B"). La folta ed infestante vegetazione, la mancanza di una benché minima viabilità consentivano di percorrere, non senza difficoltà, solo un tratto del vecchio sentiero dopo aver attraversato alcune serre di proprietà di terzi. Considerata la tipologia degli immobili in esame, si ritiene in ogni caso sufficiente quanto visionato e fotografato a distanza.

Non è stato possibile effettuare sopralluogo presso il fabbricato di San Biagio della Cima e le relative pertinenze, in quanto occupato da inquilina non presente per impegni di lavoro.

6 - Sopralluogo del 21.12.2022

Dopo una serie di contatti con il Sig. [REDACTED] e l'inquilina è stato possibile fissare il successivo sopralluogo presso il fabbricato di San Biagio della Cima per il giorno 21.12.2022. Presenti, oltre allo scrivente, la Geom. [REDACTED] e l'inquilina Sig.ra [REDACTED] si prendeva visione del fabbricato e dei terreni circostanti. Il fabbricato disposto su due piani veniva completamente misurato, prendendo nota delle varie caratteristiche e delle relative finiture. La documentazione fotografica e la visione dei terreni circostanti portava a termine il sopralluogo.

7 - Sopralluogo fabbricato Rocchetta Nervina

In considerazione dell'ubicazione del fabbricato in zona montuosa e di difficile accesso tramite l'unica pista sterrata non agibile nella stagione invernale, il relativo sopralluogo veniva effettuato in data 01.06.2023.

Considerato il completo stato di abbandono del fabbricato e la mancanza di porte di accesso, il sopralluogo avveniva alla sola presenza dello scrivente coadiuvato dalla collaboratrice di studio Geom. ██████████ procedendo al rilievo dello stato di fatto di due fabbricati (residenziale e magazzino) insistenti e graffiati catastalmente al terreno mapp. 25. Si è riscontrato, inoltre, che il fabbricato indicato sulla mappa catastale con il numero 44 (i cui dati salienti sono indicati nel capitolo 3), non risulta esistente. Il sopralluogo proseguiva visionando i boschi circostanti detti fabbricati e facenti parte del lotto "5".

8 - Stesura elaborati grafici

A seguito dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati per ogni immobile è stata predisposta la stesura grafica delle planimetrie dello stato di fatto per individuarne l'esatta consistenza, oltre al raffronto con lo stato urbanistico autorizzato e la situazione catastale relativamente alla verifica delle conformità.

- *Lotto 1 – all. A – B - planimetria stato di fatto*
- *Lotto 1 – all. C - raffronto stato di fatto e autorizzazione urbanistica*
- *Lotto 1 – all. D – E raffronto stato di fatto e situazione catastale*
- *Lotto 2 – all. A – stralcio mappa catastale*
- *Lotto 3 – all. A – B – planimetria stato di fatto*
- *Lotto 3 – all. C - D - raffronto stato di fatto e autorizzazione urbanistica*
- *Lotto 3 – all. E – F – G – H - raffronto stato di fatto e situazione catastale*
- *Lotto 4 – all. A – B – C - planimetria stato di fatto*
- *Lotto 4 – all. D – E - raffronto stato di fatto e autorizzazione urbanistica*
- *Lotto 4 – all. F – G raffronto stato di fatto e situazione catastale*
- *Lotto 5 – all. A – stralcio mappa catastale*
- *Lotto 5 – all. B – planimetrie stato di fatto*

9 - Descrizione sommaria

Di seguito in modo sommario si fornisce la descrizione dei beni immobili oggetto di stima, indicati con il medesimo riferimento letterale di cui al capitolo 2).

Lotto 1)

F. 16 di Camporosso - mapp. 703 - Capannone Via Braie



Il capannone



Si tratta di un capannone ubicato nella zona artigianale di Camporosso, con accesso dalla S.P. Via Braie tramite una breve traversa laterale che raggiunge la corte lungo il prospetto principale, in parte occupata dalla strada.

L'accesso al fabbricato è garantito da una grande serranda a scorrimento orizzontale, che insieme ad una normale porta di servizio immettono nel principale locale

ad uso officina, e da una porta in alluminio per la zona destinata ad uffici. Il capannone è stato realizzato alla fine degli anni sessanta. Ha struttura portante verticale in ferro, tetto a capriate in ferro con copertura in lamiera zincata a 4 falde con impluvio centrale e gronde laterali. La muratura perimetrale è in mattoni forati di spessore di cm, il pavimento è in battuto di cemento bocciardato. Il capannone ha forma rettangolare di metri 14,67 x 20.54, altezza massima interna di m 5,15 e minima di m 4,28. La superficie esterna lorda del capannone è pari a mq 304.00, la netta è di mq 288.10 oltre alla zona soppalcata di mq 45.90. Oltre al grande locale principale ad uso officina, all'interno del capannone trovano spazio gli uffici, i servizi igienici/spogliatoio e un ripostiglio. Al momento il fabbricato risulta in stato di abbandono, non utilizzato ed all'interno sono ancora presenti vecchie attrezzature, utensili, 2 auto e materiali vari. Gli uffici sono vuoti, i servizi igienici sono in condizioni di assoluto degrado. Di seguito alcune fotografie stralciate dalla più ampia documentazione allegata alla presente.



Accesso capannone

Interno capannone



Interno capannone



Servizi igienici



Accesso uffici



Interno uffici

Lotto 2)

F. 2 Vallecrosia – terreni mapp. 30 - 31 - 33 – 34 – 35 – 907 e fabbricati diruti 32 sub 1 – 32 sub 2

Terreni e fabbricati diruti (collabenti) posti lungo la piana alluvionale in sponda sinistra del torrente Verbone. La superficie totale dei terreni ammonta a mq 4.933, mentre il sedime dei fabbricati collabenti è pari a mq 16. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica, i terreni risultano incolti, non dispongono di accesso carraio, ma solamente di passaggio pedonale tramite un vecchio sentiero, oggi in completo stato di abbandono e invaso da vegetazione infestante.



I terreni lungo la sponda sx del torrente



I terreni ed il fabbricato collabente

Lotto 3)

F. 5 di San Biagio della Cima – fabbricato mapp. 119 sub 1 e mapp. complesso 119 sub 2
– 120 sub 1

F. 5 di San Biagio della Cima – terreni mapp. 117 – 118 - 1006



Prospetti sud e ovest



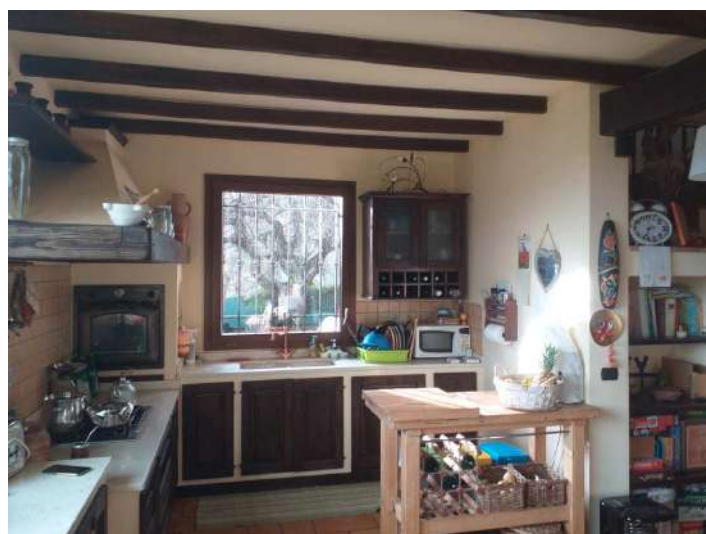
Il prospetto sud

Fabbricato ad uso residenziale disposto su due piani con terreno circostante, in parte adibito a corte, giardino, posto auto. Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1981 con successivo ampliamento del 2003, è ubicato in aperta campagna a monte del centro storico di San Biagio della Cima ed è raggiungibile tramite una stretta vicinale che sale in direzione ovest verso la Cappella dell'Annunziata e prosegue verso nord sino ad arrivare ad un cancello carraio posto sul ciglio della strada. Davanti al fabbricato è presente uno spazio asfaltato, insistente sul terreno mapp. 117, dove è possibile parcheggiare almeno 3 auto. Lo stesso terreno e parte del mapp. 118 completano l'area adiacente al fabbricato destinata a corte/giardino. Il fabbricato ha struttura in cemento armato, muratura perimetrale con doppia parete in mattoni e interposta camera d'aria, tetto in legno con copertura in coppi di laterizio. E' articolato su 2 piani: terra, comprendente, oltre alla proprietà [REDACTED] anche un piccolo locale ad uso magazzino di terzi con accesso distinto e recinzione a delimitazione delle due proprietà, primo, di esclusiva proprietà [REDACTED]. Nel dettaglio la proprietà oggetto della presente perizia è così composta.

Piano terra: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, ripostiglio e ampia scala di collegamento.



Piano terra





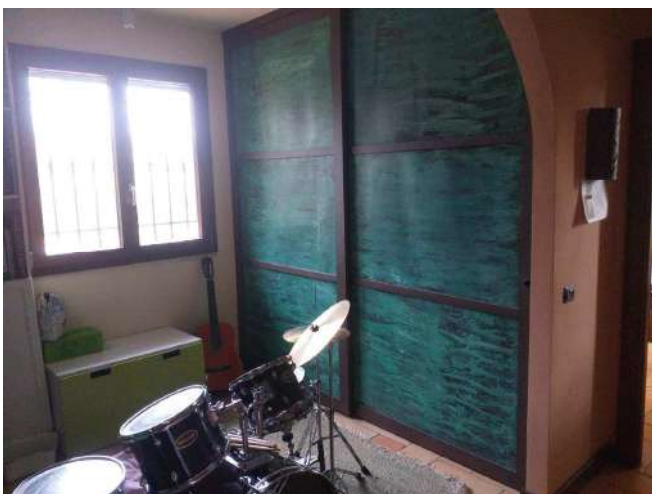
Soggiorno pranzo

Cucina piano terra



Scala di collegamento al piano primo

Piano primo: disimpegno aperto su studio, 2 camere da letto di cui una con terrazzo, bagno.
La superficie lorda del piano terra è di mq 85, la netta è pari a mq 69,50, mentre quella lorda del piano primo è di mq 79 e di mq 59,80.



Studio – disimpegno



Camera

Complessivamente, quindi, la porzione di fabbricato di proprietà ████████ ha una superficie lorda di mq 164, netta di mq 129,30 oltre al terrazzo di mq 4,80, di fatto copertura di parte del magazzino di terzi. L'altezza del piano terra è di m 2,78 ad eccezione della zona ingresso, dove è presente la scala, con altezza da pavimento a tetto variabile da 5,11 a m 6,17. I serramenti interni sono in legno con vetro singolo, mentre sull'esterno sono presenti scuri sempre in legno del tipo rustico. I pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Considerato il periodo al quale risale il fabbricato e le modifiche apportate successivamente, in generale, internamente le finiture dell'alloggio sono discrete, così come l'esterno con esclusione del terrazzo che evidenzia ammaloramenti lungo la sottostante muratura del magazzino di terzi, dovuti presumibilmente ad infiltrazioni. Problematica differente riguarda, invece, alcune crepe di assestamento che si evidenziano tra i differenti corpi di fabbrica realizzati in tempi differenti. In particolare, la zona pranzo è stata realizzata nel 2003 con una pratica edilizia di ampliamento ed è interessata da fenomeni di non adeguato collegamento tra le due diverse strutture. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica, le fessurazioni sono visibili lungo il pavimento, sulle pareti, nel soffitto che necessitano di intervento di ripristino.

Sicuramente buona l'esposizione sud, sud-ovest e la vista verso valle e parte della costa.

Più avanti, nello specifico capitolo, si dirà in merito alle difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Come detto, oltre alla porzione di area destinata a parcheggio, corte e giardino, il lotto comprende i terreni mapp. 117 – 118 censiti come seminativi, ma di fatto in parte coltivati a uliveto, aventi superficie totale di mq 1995 e l'area rurale mapp. 1006 di soli 5 metri quadrati.



Il cancello di accesso visto dall'interno



Parte della zona giardino

Dal punto di vista urbanistico ricadono in zona "ES – Agricola seminativa e/o a Serre", disciplinata dall'art. 12 delle norme di attuazione del PRG, meglio indicate nello specifico capitolo e nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Contratto di locazione

In merito al fabbricato si rende necessario puntualizzare che è oggetto di contratto di locazione (v. all.), stipulato in data 01.12.2015 ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n° 431 del 9.12.1998, tra il Sig. [REDACTED] (locatore) ed il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (conduttore), con decorrenza dal 01.12.2015, scadenza il 30.11.2019 e canone di locazione pari ad € 700,00 mensili per un importo annuo di € 8.400,00. Dopo la scadenza dei 4 anni previsti, in data 24.07.2020 le parti hanno prorogato il contratto per altri 4 anni (v. all.).

Lotto 4)

F. 15 di Camporosso mapp. 956 sub 5

F. 15 di Camporosso mapp. 398 – 663



Il fabbricato e l'accesso carraio

Il prospetto principale ovest ripreso dal lastrico



Fabbricato ad uso residenziale disposto su 2 piani, con terreno circostante sul quale insiste la strada di accesso, la corte di fatto, con la restante porzione a monte coltivato a bosco. E' ubicato in zona collinare, nella zona denominata "La Terrazza" all'altezza dell'imbocco della galleria "Colle Aproso" del tracciato autostradale, sul versante ovest che degrada verso l'ampio fondovalle del torrente Nervia. L'accesso principale avviene da una vicinale che si stacca da Via Oberto d'Oria dove si apre un imponente cancello in ferro verso la stradina interna con fondo in ghiaia. Durante il sopralluogo l'accesso è stato effettuato, invece, attraversando il confinante terreno mapp. 106 di proprietà ██████████

Il fabbricato mapp. 956 è stato realizzato con un primo progetto del 1988 e successivo ampliamento del 2007, mentre nel periodo intermedio è stato oggetto di condono edilizio. Ha struttura in cemento armato, muratura perimetrale di spessore di circa cm 30 in mattoni, tetto in legno a due falde sfalsato in altezza nella parte centrale con copertura in tegole in coppi di laterizio per la parte di fabbricato disposto su 2 piani e copertura piana per la parte restante (lastrico).

Si tratta di un fabbricato non completato, soprattutto per quanto riguarda il piano seminterrato utilizzato come deposito materiali di ogni genere. In particolare il piano seminterrato ha accesso dal prospetto principale ovest e si compone di 4 grandi locali al grezzo autorizzati come residenziale, un locale deposito posto sul retro e una ampia struttura in cemento armato, tuttora aperta sul perimetro, con solaio di copertura piana (lastrico), che nelle intenzioni progettuali avrebbe dovuto ospitare un giardino pensile alla quota del piano primo. Nel complesso, la superficie lorda della porzione autorizzata come residenziale è di mq 145, quella netta di mq 127,80. Le altezze interne variano da m 2,62 a 2,88 a parte una piccola porzione di m 2,35.



Piano seminterrato: residenziale al grezzo



Piano seminterrato: residenziale al grezzo

Il piano terra, accessibile dal prospetto est sul retro del fabbricato, è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina, 3 scalini a salire verso il corridoio, 2 camere da letto, bagno, oltre al balcone con accesso dalle camere e portico accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina. Dal retro del fabbricato, 3 scalini consentono di raggiungere il lastrico.

L'altezza interna di tutti i vani è di m 2.70, la superficie lorda è pari a mq 92.00 oltre al balcone di mq 8.20, al portico di mq 14.60 e al lastrico di mq 116.70.



Piano terra: residenziale





Piano terra: residenziale

Come detto, il fabbricato è da completare. Il piano seminterrato è tutto al grezzo, non ci sono pavimenti, intonaci, serramenti ad esclusione di 2 porte a doppia anta di accesso con semplice telaio in ferro rivestito con pannelli in legno "OSB", il minimo impianto elettrico è assicurato da canaline esterne, del tutto assente l'impianto idrico. Il piano terra ha pavimenti in gres, le pareti sono intonacate, mancano le porte interne, mentre sono presenti le finestre in legno con scuri sempre in legno di tipo rustico. In generale si tratta di un alloggio che necessita di un capillare e importante intervento di manutenzione straordinaria, considerate le condizioni di conservazione decisamente scarse. L'esterno del fabbricato evidenzia una muratura con intonaco di fondo, mancante quindi dello strato di finitura e tinteggiatura.



Piano terra: il retro del fabbricato e parte del lastrico

Piano terra: il lastrico

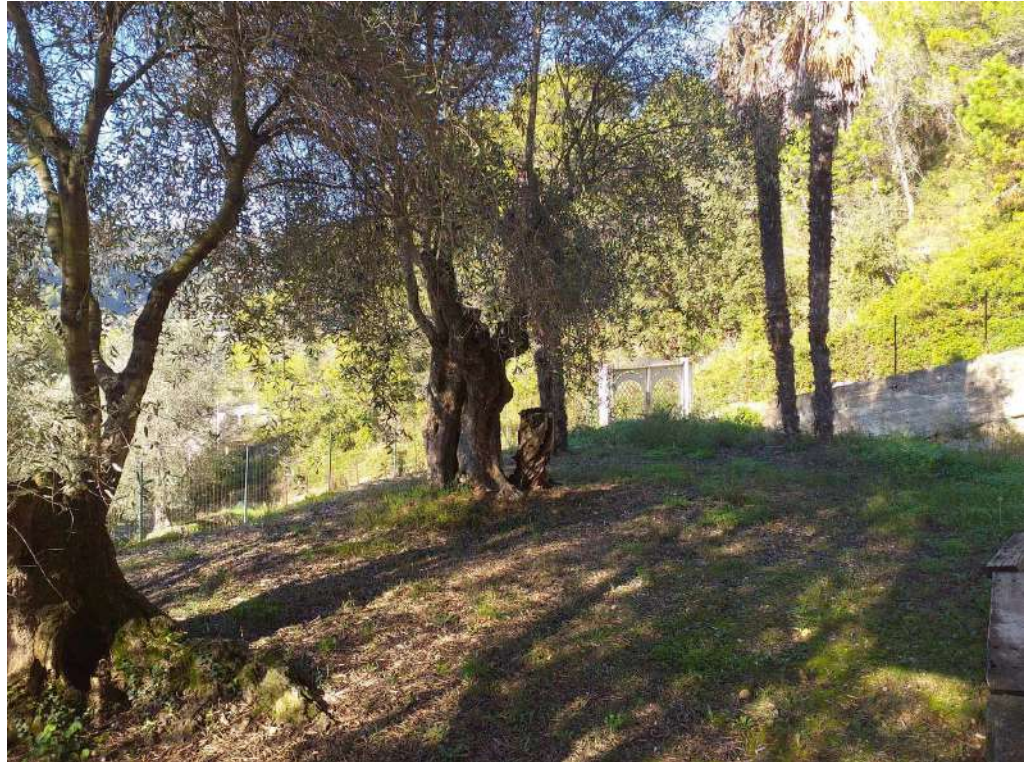


Il terreno davanti al fabbricato è sufficientemente curato e offre un ampio spazio a giardino dove sono impiantati diversi ulivi e palme (mapp. 398), ha superficie di mq 1515. Il confine ovest del suddetto terreno è parzialmente interessato dalla viabilità esistente Via Oberto d'Oria. Il terreno a bosco alto (mapp. 663) è posto sul retro del fabbricato e ha superficie di mq 1431.



Il prospetto principale e il terreno

**Il terreno, sullo
sfondo il cancello di
accesso**



Secondo il P.U.C. i terreni in oggetto ricadono interamente in "Ambito EPA2 – Territorio di presidio ambientale prevalentemente insediato, disciplinato dall'art. 16-42 delle N.di C. e C." (v. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Lotto 5)

10 – Storico iscrizioni e trascrizioni

In seguito alle ricerche svolte presso l'archivio dell'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei Registri di Imperia, si specifica quanto di seguito.

Lotto 1)

F. 16 di Camporosso - mapp. 703

- In data 12.11.1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.972/1983) con pratica catastale n° 1972 è stato costituito al catasto fabbricati e fino al 10.04.2002 è appartenuto a [REDACTED] nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 22.10.1944 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1000/1000, ditta derivante da catasto terreni.
- Dal 10.04.2002 e fino al 30.12.2013 è appartenuto a [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 28.04.1971 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/2, a seguito di atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sanremo, rep. n° 26827, trascritto il 18.04.2002, registro part. n° 2837, registro gen. n° 3750, voltura n° 2837.1/2002 Reparto PI di SANREMO in atti dal 29/04/2002, ed a [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 27.04.1969 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/2 bene personale, a seguito di atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sanremo, rep. n° 26829, trascritto il 18.04.2002, registro part. n° 2839, registro gen. n° 3752, voltura n° 2839.1/2002 Reparto PI di SANREMO in atti dal 29/04/2002.
- Dal 30.12.2013 appartiene a [REDACTED] con sede in Camporosso C.F.: [REDACTED] in forza di atto di conferimento in società rogito Notaio [REDACTED] di Vallecrosia del 30.12.2013 rep. 61254 trascritto a Sanremo il 20.01.2014 ai n° 405/469.
- In data 15.01.2016 viene iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15.01.2016 rep. n° 65/16 iscritta presso la Conservatoria di Sanremo in data 19.02.2016 ai n° 1155/165 per € 22.000,00 (di cui capitale € 18.576,74 e spese € 3.423,26) a favore dello Studio [REDACTED] – Commercialisti Associati.

- In data 28.06.2017 viene pronunciata sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Imperia, rep. 18/2017 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2017 ai n° 6253/4843 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████ in liquidazione.
- In data 02.05.2018 viene pronunciato decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Imperia in data 02.05.2018, rep. n° 1/2016 trascritto alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2018 ai n° 6807/5498 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████ in liquidazione.

Lotto 2)

F. 2 Vallecrosia – terreni mapp. 30 - 31 - 33 – 34 – 35 – 36 - 907 e fabbricati diruti 32 sub 1 – 32 sub 2

Mapp. 30 – 31 – 32 sub 2 – 33

- Dal 24.03.1981 e fino al 23.12.1999 sono appartenuti a ██████ nato a Terranova Sappo Minulio (RC) il 26.07.1930 C.F.: ██████ a seguito di atto Pubblico Ufficiale ██████ sede Vallecrosia, rep. n° 3177, registrato a Sanremo in data 09.04.1981 con n° 1879, voltura n° 10482 in atti dal 23.04.1986.
- Dal 23.12.1999 e fino al 05.04.2007 sono appartenuti a ██████ s.n.c. di ██████ e ██████ con sede in Camporosso C.F.: ██████ proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita rogito Notaio ██████ di Sanremo del 23.12.1999 rep. n° 22830 trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 30.12.1999 ai n° 11856/8695.
- Dal 05.04.2007 appartengono a ██████ con sede in Camporosso C.F.: ██████ in forza di atto di trasformazione di società rogito Notaio ██████ di Sanremo del 05.04.2007 rep. n° 36385 trascritto a Sanremo il 16.04.2007 ai n° 4672/2894.
- In data 18.06.2008 è stata stipulata convenzione edilizia del 18.06.2008 rep. 2481 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 19.06.2008 ai n° 6569/4631 a favore del Comune di Vallecrosia.
- In data 28.06.2017 viene pronunciata sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Imperia in data 28.06.2017 rep. n° 18/2017 trascritta alla Conservatoria di Sanremo

il 26.07.2017 ai n° 6253/4843 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████
██████ in liquidazione.

- In data 02.05.2018 viene pronunciato decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Imperia in data 02.05.2018 rep. n° 1/2016 trascritto alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2018 ai n° 6807/5498 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████ in liquidazione.

Mapp. 32 sub 1 - 907

- Da ante impianto meccanografico del 14.08.1976 e fino al 23.12.1999 sono appartenuti a ██████ nato a Vallecrosia (IM) il 06.11.1941 C.F.: ██████
- Dal 23.12.1999 e fino al 05.04.2007 sono appartenuti a ██████ s.n.c. di ██████ e ██████ con sede in Camporosso C.F.: ██████ proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita rogito Notaio ██████ di Sanremo del 23.12.1999 rep. n° 22830 trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 30.12.1999 ai n° 11857/8696.
- Dal 05.04.2007 appartengono a ██████ con sede in Camporosso C.F.: ██████ in forza di atto di trasformazione di società rogito Notaio ██████ di Sanremo del 05.04.2007 rep. n° 36385 trascritto a Sanremo il 16.04.2007 ai n° 4672/2894.
- In data 18.06.2008 è stata stipulata convenzione edilizia del 18.06.2008 rep. 2481 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 19.06.2008 ai n° 6569/4631 a favore del Comune di Vallecrosia.
- *In data 28.06.2017 viene pronunciata sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Imperia in data 28.06.2017 rep. n° 18/2017 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2017 ai n° 6253/4843 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████ ██████ in liquidazione.*
- In data 02.05.2018 viene pronunciato decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Imperia in data 02.05.2018 rep. n° 1/2016 trascritto alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2018 ai n° 6807/5498 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████ in liquidazione.

- Dal 02.03.1992 e fino al 23.12.1999 sono appartenuti a [REDACTED] nata a San Biagio della Cima (IM) il 07/11/1937 C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/3 bene personale, a [REDACTED] nata a San Biagio della Cima (IM) il 30/01/1936 C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/3 ed a CROESI Rita nata a San Biagio della Cima (IM) il 30/06/1916 C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/3, a seguito di denuncia di successione, registrata a Sanremo volume 748, n° 5, in data 01.09.1992 - prot. n° 3422/1993, trascrizione n° 3422/1993 Reparto PI di Sanremo in atti dal 19.04.2000.
- In data 23.12.1999 con atto per causa di morte rogito Notaio [REDACTED] di Sanremo rep. n° 22830, trascritto il 30.12.1999 ai n° 11855/8694, le proprietarie [REDACTED] [REDACTED] e CROESI Rita accettano tacitamente l'eredità.
- Dal 23.12.1999 e fino al 05.04.2007 sono appartenuti a [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Camporosso C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] di Sanremo del 23.12.1999 rep. n° 22830 trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 30.12.1999 ai n° 11854/8693, rettificato con atto rogito Notaio [REDACTED] del 09.06.2004 rep. n° 30986 trascritto a Sanremo il 29.06.2004 ai n° 9394/5903.
- Dal 05.04.2007 appartengono a [REDACTED] con sede in Camporosso C.F.: [REDACTED] in forza di atto di trasformazione di società rogito Notaio [REDACTED] di Sanremo del 05.04.2007 rep. n° 36385 trascritto a Sanremo il 16.04.2007 ai n° 4672/2894.
- In data 18.06.2008 è stata stipulata convenzione edilizia del 18.06.2008 rep. 2481 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 19.06.2008 ai n° 6569/4631 a favore del Comune di Vallecrosia.
- In data 28.06.2017 viene pronunciata sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Imperia in data 28.06.2017 rep. n° 18/2017 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2017 ai n° 6253/4843 a favore della Massa dei Creditori Fallimento [REDACTED] in liquidazione.

- In data 02.05.2018 viene pronunciato decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Imperia in data 02.05.2018 rep. n° 1/2016 trascritto alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2018 ai n° 6807/5498 a favore della Massa dei Creditori Fallimento [REDACTED] in liquidazione.

Mapp. 34

- Dal 02.03.1992 e fino al 23.12.1999 è appartenuto a [REDACTED] nata a San Biagio della Cima (IM) il 07/11/1937 C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/3, a [REDACTED] nata a San Biagio della Cima (IM) il 30/01/1936 C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/3 ed a CROESI Rita nata a San Biagio della Cima (IM) il 30/06/1916 C.F.: [REDACTED] proprietaria per 1/3, a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata a Sanremo volume 967, n° 42, in data 29.07.2003, voltura n° 139537.1/2003 - Pratica n° 146251 in atti dal 04/09/2003.
- Dal 23.12.1999 e fino al 05.04.2007 sono appartenuti a [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Camporosso C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] di Sanremo del 23.12.1999 rep. n° 22830 trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 30.12.1999 ai n° 11854/8693, rettificato con atto rogito Notaio [REDACTED] del 09.06.2004 rep. n° 30986 trascritto a Sanremo il 29.06.2004 ai n° 9394/5903, voltura n° 8701.2/2004 - pratica n° IM0098674 in atti dal 14/07/2004.
- Dal 05.04.2007 appartengono a [REDACTED] con sede in Camporosso C.F.: [REDACTED] in forza di atto di trasformazione di società rogito Notaio [REDACTED] di Sanremo del 05.04.2007 rep. n° 36385 trascritto a Sanremo il 16.04.2007 ai n° 4672/2894.
- In data 18.06.2008 è stata stipulata convenzione edilizia del 18.06.2008 rep. 2481 trascritta alla Conservatoria di Sanremo il 19.06.2008 ai n° 6569/4631 a favore del Comune di Vallecrosia.
- In data 28.06.2017 viene pronunciata sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Imperia in data 28.06.2017 rep. n° 18/2017 trascritta alla Conservatoria di Sanremo

il 26.07.2017 ai n° 6253/4843 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████
██████ in liquidazione.

- In data 02.05.2018 viene pronunciato decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Imperia in data 02.05.2018 rep. n° 1/2016 trascritto alla Conservatoria di Sanremo il 26.07.2018 ai n° 6807/5498 a favore della Massa dei Creditori Fallimento ██████ in liquidazione.

Lotto 3)

F. 5 di San Biagio della Cima – fabbricato mapp. 119 sub 1 e mapp. complesso 119 sub 2 – 120 sub 1

F. 5 di San Biagio della Cima – terreni mapp. 117 - 118 - 1006

- Dal 25.01.1984 e fino al 10.04.2002 sono appartenuti a ██████ nata a Gioia Tauro (RC) il 04.04.1946, proprietaria in comunione legale coniuge, ed a ██████ nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 22.10.1944 C.F.: ██████ proprietario in comunione legale coniuge, a seguito di atto Pubblico Ufficiale ██████ sede Vallecrosia, rep. n° 8048, registrato a Sanremo con n° 876 in data 13.02.1984.
- Dal 10.04.2002 appartiene a ██████ nato a Sanremo il 28.04.1971 C.F.: ██████ proprietario per 1/1, in forza di atto di donazione accettata rogito Notaio G. ██████ di Sanremo del 10.04.2002 rep. n° 26827 trascritta a Sanremo il 18.04.2002 ai n° 3749/2836 e rettifica a trascrizione in data 12.09.2002 ai n° 9402/7290.
- Per i mapp. 117 - 118 - 119 sub 2 – 120 sub 1, in data 10.04.2002 viene stipulato atto tra vivi per cessione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio ██████ di Sanremo rep. n° 26828, trascritto il 08.05.2002, registro ai n° 4488/3446.
- Per i mapp. 119 sub 1 – 119 sub 2, in data 10.07.2002 viene iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, Notaio ██████ repertorio n° 39795, trascritta il 19.07.2002, ai n° 7467/1149, estinta totalmente in data 30.04.2013 con comunicazione n° 863 del 05.12.2013 e cancellata totalmente in data 06.12.2013.

- In data 21.12.2015 viene redatto preliminare di vendita, rogito Notaio [REDACTED] di Ventimiglia, rep. n° 2852/2149 trascritto a Sanremo il 23.12.2015 ai n° 10531/8328 al Sig. [REDACTED] nato a Melito di Porto Salvo il 22.10.1944.
- In data 06.04.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia, rep. n° 236/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 05.04.2018 ai n° 3130/371 per € 70.000,00 (capitale € 70.000,00) a favore della [REDACTED] di [REDACTED] e della [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]
- In data 05.07.2019 viene costituito atto di destinazione per fini meritevoli di tutela Notaio [REDACTED] di Ventimiglia, rep. n° 6181/4804, trascritto il 05.07.2019 ai n° 6179/4940.

Lotto 4)

F. 15 di Camporosso mapp. 956 sub 5

F. 15 di Camporosso mapp. 398 – 663

Terreno mapp. 398

- Dal 05.05.1977 e fino al 10.04.2002 è appartenuto a [REDACTED] nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 22.10.1944 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1000/1000 a seguito di atto Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede Ventimiglia, rep. n° 85357, registrato a Sanremo in data 12.05.1977 con n° 1834, voltura n° 20182 in atti dal 16.06.1983.
- In data 30.10.1992, assieme al mapp. 663, è stato variato a seguito di pratica catastale Tipo Mappale n° 855/92 in atti dal 02.01.1998 (n. 661.1/1992), per la nuova costruzione del fabbricato mapp. 956.
- Dal 10.04.2002 appartiene a [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 27.04.1969 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/1 bene personale, a seguito di atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sanremo, rep. n° 26829, trascritto il 18.04.2002 registro part. n° 2838, registro gen. n° 3751, voltura n° 2838.1/2002 Reparto PI di SANREMO in atti dal 29/04/2002.

- In data 29.07.2010 viene costituito vincolo Tognoli con atto di costituzione vincolo Notaio ██████████ di Sanremo, rep. n° 42645/22730 trascritto il 05.08.2010 registro part. n° 5727 registro gen. n° 8072 tra l'alloggio F. 15 mapp. 956 sub 5 ed il box in costruzione sul mappale 398.
- In data 21.12.2015 viene redatto preliminare di vendita rogito Notaio ██████████ di Ventimiglia rep. n° 2848/2145 trascritto a Sanremo il 23.12.2015 ai n° 10551/8344 al sig. ██████████ nato a Gioia Tauro il 09.04.1946.
- In data 03.03.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia rep. n° 116/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 03.04.2017 ai n° 2657/379 per € 70.000,00 (di cui capitale € 41.743,93, interessi € 23.256,07 e spese € 5.000,00) a favore della ██████████ di ██████████ e della ██████████ - ██████████ con sede in ██████████ C.F.: ██████████
- In data 06.04.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia rep. n° 236/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 05.04.2018 ai n° 3130/371 per € 70.000,00 (capitale € 70.000,00) a favore della ██████████ di ██████████ ██████████ e della ██████████ con sede in ██████████ C.F.: ██████████
- In data 17.07.2017 è oggetto di verbale di pignoramento del Tribunale di Imperia rep. n° 1794, trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 28.07.2017 ai n° 6385/4945 a favore della ██████████ di ██████████ ██████████ e della ██████████ con sede in ██████████ C.F.: ██████████
- In data 05.07.2019 viene costituito atto di destinazione per fini meritevoli di tutela Notaio ██████████ di Ventimiglia, rep. n° 6181/4804, trascritto il 05.07.2019 reg. part. n° 4940, reg. gen. n° 6179.

Terreno mapp. 663

- Dal 09.06.1988 e fino al 10.04.2002 è appartenuto a ██████████ nata a Gioia Tauro (RC) il 09.04.1946 C.F.: ██████████ proprietaria in comunione legale coniuge, ed a ██████████ nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 22.10.1944 C.F.: ██████████ proprietario in comunione legale coniuge, a seguito di atto Pubblico Ufficiale ██████████ ██████████ sede Vallecrosia, rep. n° 16427, registrato a

Sanremo in data 27.06.1988 volume A n° 2091, voltura n° 397788 in atti dal 06.07.1989.

- In data 30.10.1992, assieme al mapp. 398, è stato variato a seguito di pratica catastale Tipo Mappale n° 855/92 in atti dal 02.01.1998 (n. 661.1/1992), per la nuova costruzione del fabbricato mapp. 956.
- Dal 10.04.2002 appartiene a [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 27.04.1969 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/1 bene personale, a seguito di atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sanremo, rep. n° 26829, trascritto il 18.04.2002 registro ai n° 3751/2838, voltura n° 2838.1/2002 Reparto PI di SANREMO in atti dal 29/04/2002.
- In data 21.12.2015 viene redatto preliminare di vendita rogito Notaio [REDACTED] di Ventimiglia rep. n° 2848/2145 trascritto a Sanremo il 23.12.2015 ai n° 10551/8344 al Sig. [REDACTED] nato a Gioia Tauro il 09.04.1946.
- In data 03.03.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia rep. n° 116/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 03.04.2017 ai n° 2657/379 per € 70.000,00 (di cui capitale € 41.743,93, interessi € 23.256,07 e spese € 5.000,00) a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- In data 06.04.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia rep. n° 236/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 05.04.2018 ai n° 3130/371 per € 70.000,00 (capitale € 70.000,00) a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- In data 17.07.2017 è oggetto di verbale di pignoramento del Tribunale di Imperia rep. n° 1794, trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 28.07.2017 ai n° 6385/4945 a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- In data 05.07.2019 viene costituito atto di destinazione per fini meritevoli di tutela Notaio [REDACTED] di Ventimiglia, rep. n° 6181/4804, trascritto il 05.07.2019 ai n° 6179/4940.

Fabbricato mapp. 956

- In data 30.10.1992 a seguito di Tipo Mappale n° 855/92 in atti dal 02.01.1998 (n. 661.1/1992) è stato originato ente urbano sui terreni 398-663.
- In data 02.12.1992 in atti dal 10.06.1998 AS/98 (n. 5917.1/1992) con pratica catastale n° 5917 sono state costituite al catasto fabbricati i sub 1-2-3 e fino al 10.04.2002 sono appartenuti a [REDACTED] nata a Gioia Tauro (RC) il 09.04.1946 C.F.: [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, ed a [REDACTED] nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 22.10.1944 C.F.: [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, ditta derivante da catasto terreni.
- Dal 10.04.2002 appartengono a [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il 27.04.1969 C.F.: [REDACTED] proprietario per 1/1 bene personale, a seguito di atto di donazione Notaio [REDACTED] di Sanremo, rep. n° 26829, trascritto il 18.04.2002 registro ai n° 3751/2838, voltura n° 2838.1/2002 Reparto PI di Sanremo in atti dal 29/04/2002.
- In data 04.07.2006 con pratica catastale n° IM0086063 in atti dal 04.07.2006 (n. 11768.1/2006), i sub 1-2 vengono soppressi per fusione e cambio di destinazione d'uso, dando origine al nuovo sub 4.
- In data 30.07.2009 con pratica catastale n° IM0135288 in atti dal 30.07.2009 (n. 9153.1/2009), i sub 3-4 vengono soppressi per fusione, dando origine al nuovo sub 5.
- In data 29.07.2010 viene costituito vincolo Tognoli con atto di costituzione vincolo rogito Notaio [REDACTED] di Sanremo rep. n° 42645/22730 trascritto a Sanremo in data 05.08.2010 ai n° 8072/5727 tra l'alloggio (F. 15 mapp. 956 sub 5) ed il box in costruzione sul mapp. 398.
- In data 21.12.2015 viene redatto preliminare di vendita rogito Notaio [REDACTED] di Ventimiglia rep. n° 2848/2145 trascritto a Sanremo il 23.12.2015 ai n° 10551/8344 al Sig. [REDACTED] nato a Gioia Tauro il 09.04.1946.
- In data 03.03.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia rep. n° 116/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 03.04.2017

ai n° 2657/379 per € 70.000,00 (di cui capitale € 41.743,93, interessi € 23.256,07 e spese € 5.000,00) a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

- In data 06.04.2017 viene iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia rep. n° 236/2017 iscritta alla Conservatoria di Sanremo in data 05.04.2018 ai n° 3130/371 per € 70.000,00 (capitale € 70.000,00) a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- In data 17.07.2017 è oggetto di verbale di pignoramento del Tribunale di Imperia in rep. n° 1794, trascritto alla Conservatoria di Sanremo in data 28.07.2017 ai n° 6385/4945 a favore della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
- In data 05.07.2019 viene costituito atto di destinazione per fini meritevoli di tutela Notaio [REDACTED] di Ventimiglia, rep. n° 6181/4804, trascritto il 05.07.2019 ai n° 6179/4940.

Lotto 5)

11 – Normativa urbanistica terreni e accertamento di conformità dei fabbricati

Gli accertamenti presso gli Uffici Tecnici dei vari Comuni e i sopralluoghi effettuati consentono di indicare le pratiche edilizie agli atti e la verifica della conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di perizia.

Lotto 1)

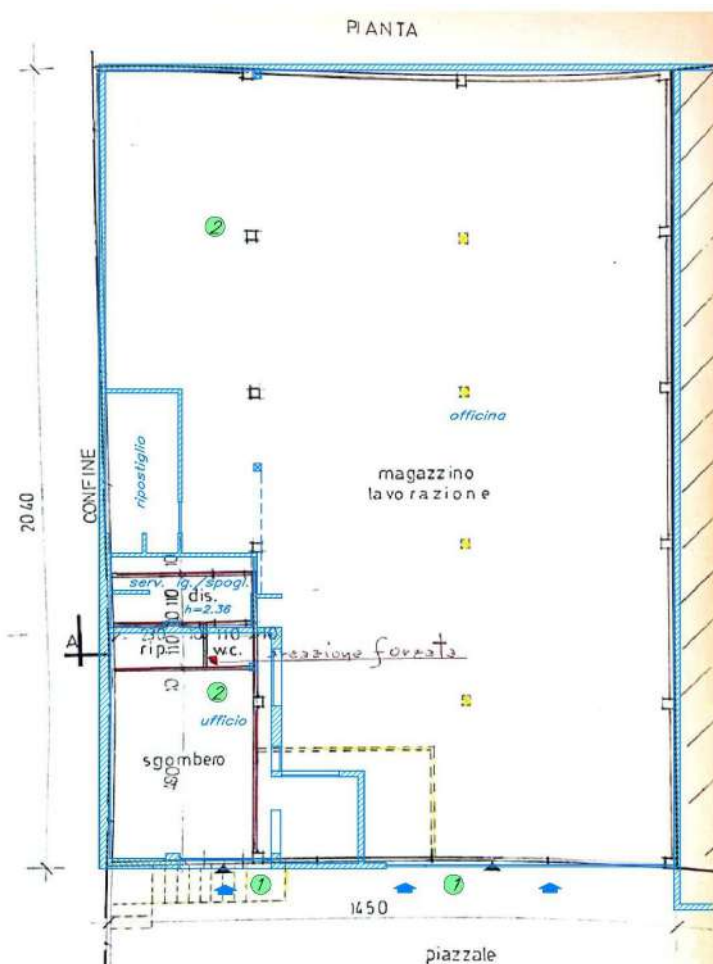
F. 16 di Camporosso - mapp. 703

Il capannone nel corso degli anni è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- a) Licenza edilizia n° 633/220 rilasciata in data 04.03.1968, a seguito di domanda del 11.08.1967 prot. 4450 per costruzione di capannone in sanatoria.
- b) Variante a licenza edilizia n° 633/220 rilasciata in data 21.04.1970 con il n° 765/220 per aumento di superficie, a seguito di domanda del 13.10.1969 prot. 4270.
- c) Concessione edilizia n° 121/93-A rilasciata in data 08.06.1994 a seguito di domanda del 15.10.1993 prot. 6959, limitata al rifacimento della copertura a tetto del fabbricato, mentre le restanti opere indicate in progetto venivano rimandate all'ottenimento del parere favorevole della competente USL.
- d) In data 19.07.1994 segnalazione violazione delle norme edilizie da parte dell'Ufficio Polizia Urbana per realizzazione opere non comprese nell'autorizzazione edilizia n° 121/93 consistenti nella costruzione di un fabbricato in muratura e struttura portante in ferro di m 3.90 x 6.70 adibito in parte ad ufficio ed in parte a servizi igienici/spogliatoio.
- e) In data 15.09.1994, ordinanza di demolizione n° 999 prot. 6925 da parte del Comune di Camporosso inerenti le opere di cui al precedente punto d)

- f) Concessione edilizia n° 70/94 rilasciata il 13.01.1995 per sanatoria sistemazione dei servizi igienici, a seguito di domanda del 28.09.1994 prot. 7489.
- g) Denuncia di inizio attività – DIA prot. 8053 del 21.08.2000 per opere interne, carroponete.

Il raffronto tra lo stato di fatto del capannone e l'elaborato progettuale (C.E. n° 70/94 in sanatoria), meglio rappresentato nella "tav. Lotto 1 – all. C" allegata e schematicamente riportato a lato, consente di evidenziare alcune difformità urbanistiche.



- 1) Bucature esterne differenti
- 2) Diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** tramite le seguenti pratiche edilizie.

- Redazione pratica di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D.L.vo n° 42/2004.

Spese tecniche: € 3.500,00

(compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%).

Diritti di segreteria, bolli, varie.....€ 300,00

Sanzione ambientale presunta.....	€ 2.500,00
• Redazione pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.	
Spese tecniche per redazione e presentazione progetto:	€ 2.500,00
(compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%).	
Diritti di segreteria, bolli, varie.....	€ 250,00
Sanzione urbanistica presunta.....	€ 516,00
Totale costi presunti per la regolarizzazione pari ad	€ 9.566,00

Quanto sopra consente di determinare in € 9.566,00 (euro novemilaciquecento - sessantasei/00) i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica delle difformità indicate in perizia.

In base alle norme di conformità e congruenza del P.U.C. di Camporosso il lotto in oggetto ricade in zona "DR1" – Ambito di riqualificazione urbana dei tessuti produttivi edificati. Il piano prevede il mantenimento della destinazione d'uso esistente alla data di adozione. Le modalità di intervento salienti sono le seguenti.

- Demolizione completa dei fabbricati e ricostruzione senza incentivo volumetrico.
- Altezza alla gronda = m 7,50
- Distanza minima dai confini e dalle strade = m 5,00
- Distanza minima dai fabbricati = m 10,00
- La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Ai sensi della L. 431 del 08.08.1985 (c.d. legge Galasso) il lotto in oggetto è sottoposto a vincolo per la presenza di corsi d'acqua a distanza inferiore di metri 150 dal fabbricato.

Lotto 2)

F. 2 Vallecrosia – terreni mapp. 30 - 31 - 33 – 34 – 35 – 907 e fabbricati diruti 32 sub 1 – 32 sub 2

I fabbricati presenti nel lotto 2, oggi censiti come collabenti, risalgono al periodo antecedente il 1942. Non risultano agli atti pratiche edilizie che hanno riguardato nello specifico tali fabbricati, se si esclude l'importante progetto autorizzato tramite S.U.A. (23.10.2007 – prot. 18324) della zona artigianale-industriale in località "Nicarli", che ha interessato l'intera area per la realizzazione di un ponte sul torrente Verbone per il collegamento tra la S.P. 59 e i terreni posti sulla sponda sinistra. Successivamente alla comunicazione di "Inizio lavori", prevista per il 27.02.2009 con Denuncia di Inizio Attività del 26.11.2008, hanno fatto seguito 4 richieste di proroga dei termini e relative concessioni da parte della Giunta Comunale, sino all'ultima con scadenza indicata al 13.12.2015 (v. all.).

Per completezza di informazione si fa presente che per il progetto autorizzato tramite S.U.A. era stata sottoscritta in data 18.06.2008 – rep. 2481 Convenzione Urbanistica tra l'Amministrazione Comunale e la Società [REDACTED] per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri per la sistemazione dell'alveo del Torrente Verbone e la realizzazione di detto ponte.

Agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vallecrosia dopo la scadenza dei termini fissati per il 13.12.2015 non risulta altra documentazione depositata.

Di seguito un fotomontaggio estratto dal progetto con il ponte in primo piano e il capannone sulla sponda sinistra del torrente.



Secondo quanto previsto dal nuovo Piano Urbanistico Comunale di Vallecrosia, il lotto ricade interamente in zona "ARI_ps" – Ambito produttivo artigianale e industriale saturo o in fase di realizzazione, disciplinato dall'art. 124 delle Norme di conformità e congruenza del P.U.C

Negli ambiti produttivi già in atto o in fase di completamento, contraddistinti con la sigla A.RI.ps, sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione, sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali direttamente connesse ai prodotti delle attività insediate, depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc. All'interno della superficie coperta realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito è possibile ricavare ulteriori superfici produttive (Sp) soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessivamente realizzabile o realizzata. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato, sempre nei limiti della superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il

custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 80 mq di SA per ogni azienda con almeno 400 mq di Sp. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 10% della superficie coperta, fermo restando il rapporto di copertura massimo stabilito per le A.RI.ps. Gli interventi sono ammessi secondo i seguenti parametri.

- Rapporto di copertura = 0,30 mq/mq
- Superficie minima = mq 800
- Altezza fuori terra = m 6,50
- Distanza fabbricati = m 10
- Distanza confini = m 7
- Distanza strade = m 5
- Distanza dalla strada provinciale = m 20

Il lotto è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/2004 e relativamente alla L. 431 del 08.08.1985 (c.d. legge Galasso).

Per maggiori indicazioni previste nella norma di piano si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Lotto 3)

F. 5 di San Biagio della Cima – fabbricato mapp. 119 sub 1 e mapp. complesso 119 sub 2 – 120 sub 1

F. 5 di San Biagio della Cima – terreni mapp. 117 – 118 - 1006

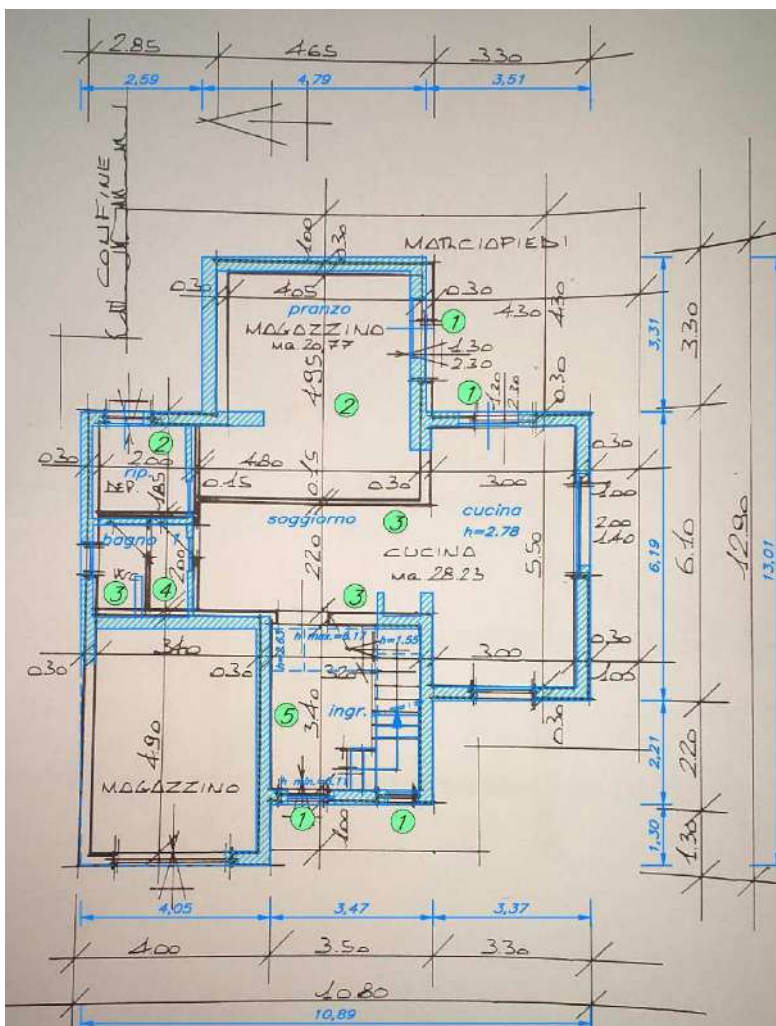
Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie.

- a) Concessione edilizia n° 65 prot. 1876 rilasciata il 23.05.1981 per ristrutturazione e ampliamento del fabbricato rurale mapp. 119-120, a seguito di istanza del 17.12.1980 prot. 1876.
- b) Concessione edilizia n° 9/1010 rilasciata il 24.04.2002 per completamento ed ampliamento fabbricato a conduzione agricola, a seguito di domanda del 13.07.2001 prot. 2319.

c) Concessione edilizia n° 1060 rilasciata il 29.10.2003 in variante, a seguito di istanza del 21.06.2002 prot. 2270.

d) Autorizzazione allo scarico fognario n° 2 del 19.11.2003 a seguito di domanda del 15.10.2003 prot. 3650.

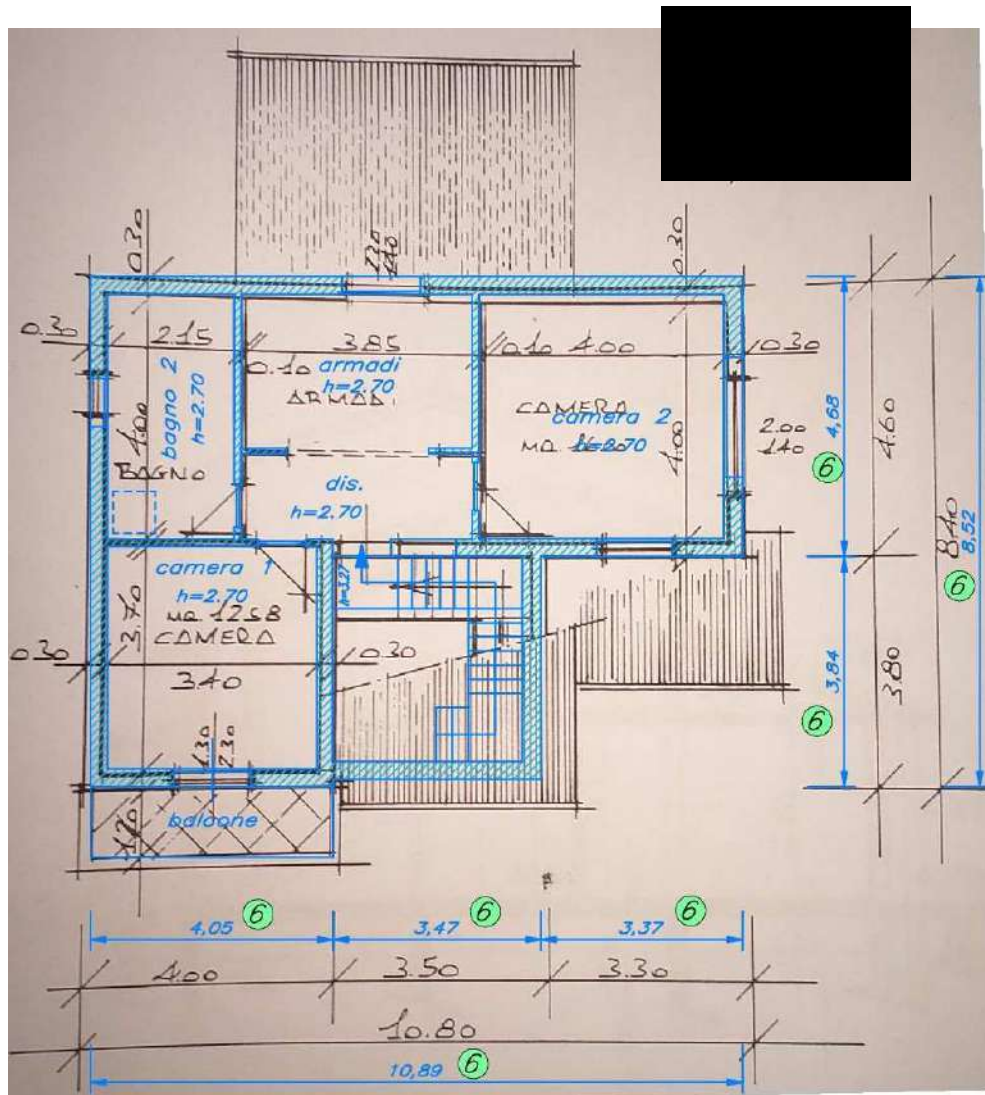
Il raffronto tra lo stato di fatto del fabbricato e le tavole progettuali, meglio rappresentato nelle "tav. Lotto 3 - all. C" (piano terra) e "tav. Lotto 3 - all. D", delle quali di seguito si riporta uno stralcio, consente di evidenziare alcune difformità urbanistiche.



Piano terra

- 1) Differenze minime sulle bucatore esterne, dovute presumibilmente ad una non precisa rappresentazione grafica del progetto.
- 2) Cambio delle destinazioni d'uso delle porzioni autorizzate come magazzino

- 3) Diversa distribuzione interna
- 4) Mancata realizzazione antibagno
- 5) Altezze interne e sagoma del tetto esterna non corrispondente a quanto riportato nel progetto di variante del 2003, nelle porzioni a copertura dell'ingresso/scala di collegamento (altezza maggiore di circa m 1.00) e magazzino (altezza maggiore di cm 35), determinante quindi un volume in ampliamento.



Piano primo

- 6) Minime differenze dei dimensionamenti rientranti nella tolleranza del 2%.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**, sia tramite interventi edili di ripristino per adeguare lo stato di fatto alla situazione autorizzata, ad oggi non sanabile (magazzino, accesso interno ripostiglio, antibagno, maggiori altezze di parte del tetto), che con una pratica di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 22 della L.R. Liguria n° 16/2008.

Piano terra

- Realizzazione di muratura interna necessaria a delimitare il sedime del magazzino, diminuendo, pertanto, la superficie dell'attuale locale ad uso soggiorno.
- Chiusura della porta che dal soggiorno consente l'accesso al ripostiglio, mantenendo solo l'accesso già esistente dall'esterno del fabbricato.
- Realizzazione di antibagno tramite nuova muratura divisoria e posa in opera di nuova porta.

Intervento stimato in complessivi € 5.000,00
(compreso IVA al 22%).

- Modifica del tetto falda a copertura dell'ingresso/scala di collegamento (rimozione struttura in legno e copertura esistente e nuova posa in opera ad altezza inferiore di cm 100)

Mq 13 x € 610,00 = € 7.930,00
(compreso IVA al 22%).

- Modifica del tetto falda a copertura del magazzino autorizzato (rimozione struttura in legno e copertura esistente e nuova posa in opera ad altezza inferiore di cm 35)

Mq 16 x € 610,00 = € 9.760,00
(compreso IVA al 22%).

- Pratica edilizia - Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 per diversa distribuzione interna da presentare al Comune di San Biagio della Cima.

Spese tecniche per redazione e presentazione progetto:	€ 1.500,00
(compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%).	
Diritti di segreteria, bolli, varie.....	€ 127,85
Sanzione urbanistica presunta.....	€ 172,15
Totale costi presunti per la regolarizzazione pari ad	€ 24.490,00

Quanto sopra consente di determinare in € 24.490,00 (euro ventiquattromila quattrocentonovanta/00) i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica delle difformità indicate in perizia.

E' doveroso ricordare che gli interventi di ripristino indicati, relativamente all'abbassamento delle 2 porzioni di tetto, potrebbero essere evitati a condizione di riuscire a presentare accertamento di conformità urbanistico utilizzando l'incremento volumetrico pari al 20% previsto dall'attuale piano regolatore entrato in vigore nel 2014, previe ulteriori e approfondite verifiche al momento non riscontrabili. Nel dubbio, la perizia fornisce una indicazione di costi per la regolarizzazione di poco superiore a quanto potrebbe ammontare la seconda ipotesi, in modo da garantire il futuro acquirente.

Secondo il PRG approvato con D.C.C. n° 11 del 08.04.2014, dal punto di vista urbanistico i terreni in oggetto ricadono in zona "ES - Agricola seminativa e/o a Serre", disciplinata dall'art. 12 delle norme di attuazione del PRG. La destinazione prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziale ed attrezzature, purché connesse alla conduzione agricola dei fondi, di volumetria massima di mc 600 ricavati su due piani fuori terra. L'altezza massima è di m 6,20 con eventuale piano mansardato compreso nel computo volumetrico. Per i fabbricati esistenti è ammessa la ristrutturazione con ampliamento giustificato da motivi igienici, strutturali e funzionali non superiore al 20% del volume. Nella specifica sottozona "ES" l'indice edificatorio è di 0,06 mc/mq di cui non più dello 0,04 destinato alla residenza, elevabile fino alla saturazione dell'indice di 0,06 mc/mq mediante piano di sviluppo aziendale.

Il lotto è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lvo 42/2004 e relativamente alla L. 431 del 08.08.1985 (c.d. legge Galasso).

Per maggiori indicazioni previste nella norma di piano si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Lotto 4)

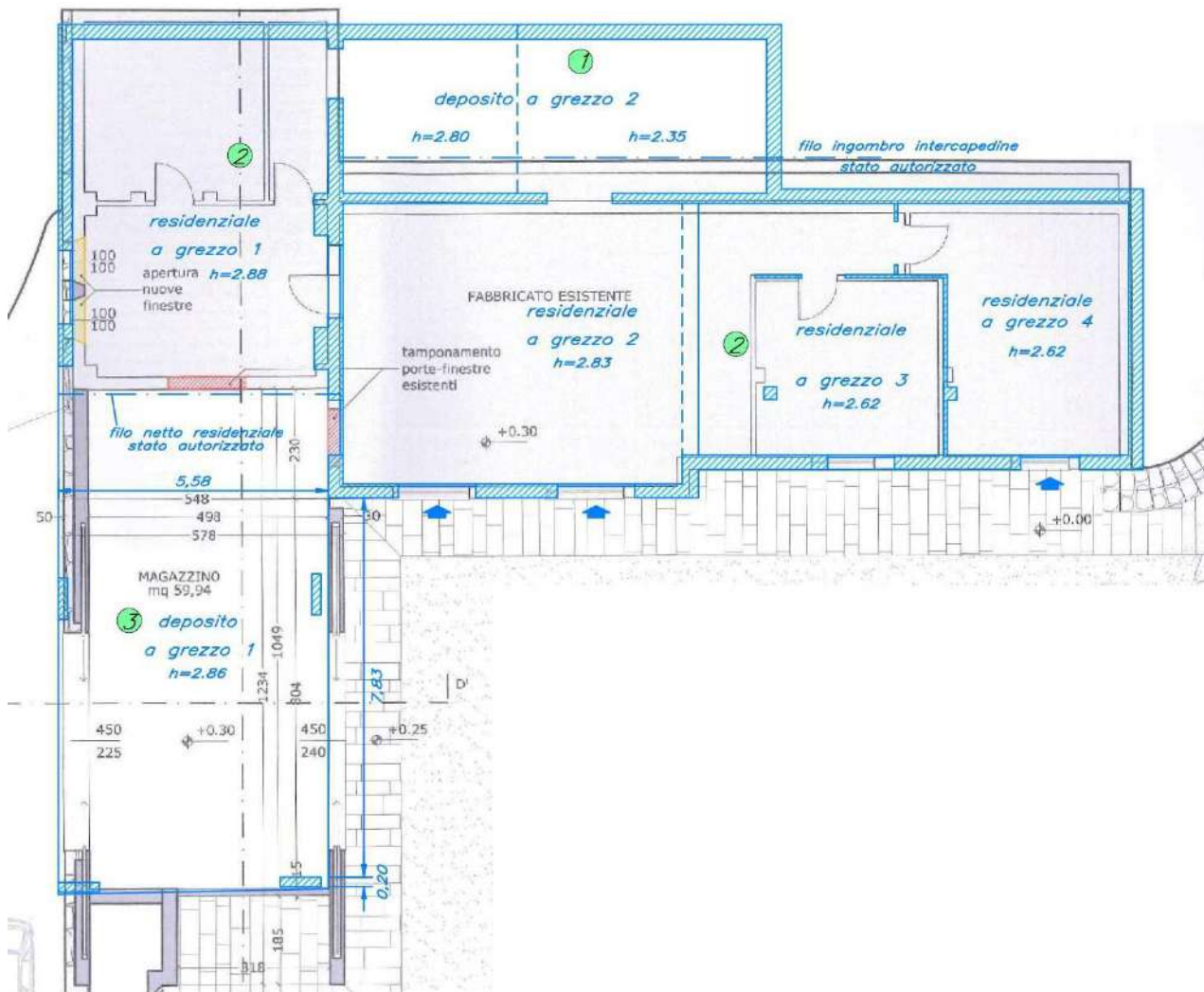
F. 15 di Camporosso mapp. 956 sub 5

F. 15 di Camporosso mapp. 398 – 663

Il fabbricato mapp. 956 è stato oggetto nel tempo delle seguenti pratiche edilizie.

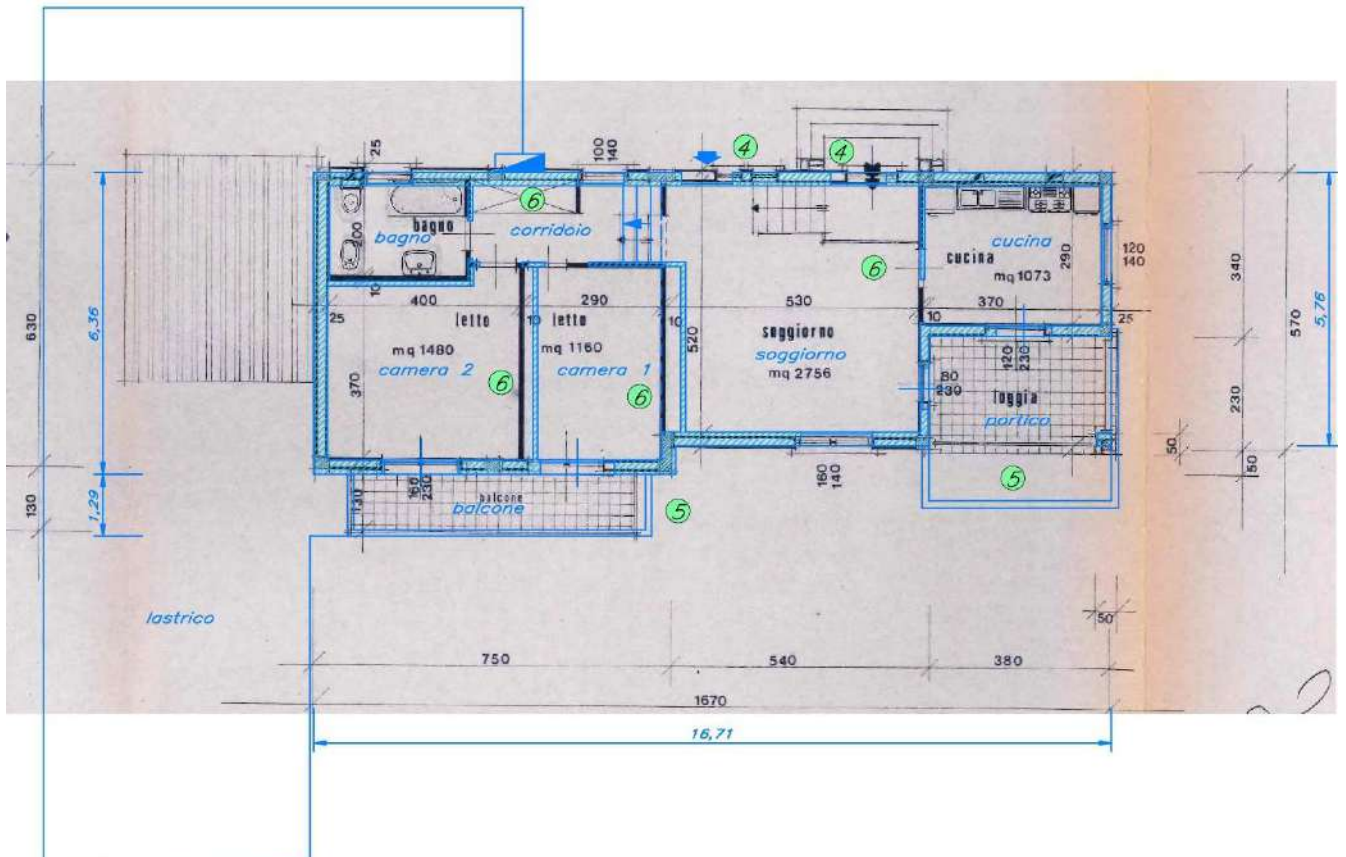
- a) Concessione edilizia n° 4 rilasciata il 12.01.1988 per costruzione casa di abitazione a seguito di domanda del 14.014.1987 prot. 2944.
- b) Denuncia di Inizio Attività – DIA del 24.06.1996 prot. 5432, pratica edilizia 10173 per rifacimento della copertura.
- c) Autorizzazione pratica edilizia n° 10931 rilasciata il 09.01.1999 per realizzazione barbecue con annesso forno sul terreno mapp. 663.
- d) Condonò edilizio n° 110 prot. 13301 del 09.12.2004 per ampliamento piano seminterrato rispetto a C.E. n° 4/1988.
- e) Condonò edilizio n° 112 prot. 13303 del 09.12.2004 per cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da magazzino ad abitazione.
- f) Permesso di Costruire n° 13595 del 27.06.2007 a seguito di domanda del 12.12.2006 prot. 14648 per nuova costruzione di magazzino agricolo e sistemazione dell'area esterna.
- g) Istanza di Permesso di Costruire del 21.04.2010 prot. 3804 – pratica edilizia n° 14671 per costruzione sul retro e in corrispondenza dell'intercapedine di locale deposito e contestuale box interrato nel terreno limitrofo al fabbricato principale, al quale ha fatto seguito il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta n° 417 del 18.06.2010. Agli atti non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

Il raffronto tra lo stato di fatto del fabbricato e le tavole progettuali, meglio rappresentato nelle "tav. Lotto 4 – all. D" (piano seminterrato) e "tav. Lotto 4 – all. E" (piano primo), delle quali di seguito si riporta uno stralcio, consente di evidenziare alcune difformità urbanistiche.



Piano seminterrato – Permesso di Costruire n° 13595 del 27.06.2007

- 1) Volume a monte dell'intercapedine in ampliamento.
- 2) Pareti interne della porzione residenziale allo stato grezzo non ancora realizzate
- 3) Pareti interne della porzione deposito allo stato grezzo non ancora realizzate



Piano terra – Concessione Edilizia n° 4 del 12.01.1988

- 4) Bucature esterne differenti
- 5) Portico e balcone realizzati di dimensioni maggiori
- 6) Diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** tramite pratica di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del D.lvo n° 42/2004 in quanto la zona sul quale insiste il fabbricato è sottoposto al c.d. Vincolo Galasso e successivo accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, la L.R. Liguria n° 16/2008.

- Compatibilità Paesaggistica ai sensi del D.Lvo n° 42/2004 per ampliamento deposito al piano seminterrato, porzione di portico in aggetto e maggiori dimensioni del balcone, da presentare al Comune di Campososso e alla Soprintendenza di Genova

Spese tecniche: € 3.500,00

(compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%).

Diritti di segreteria, bolli, varie.....	€	300,00
Sanzione urbanistica presunta.....	€	2.500,00
• Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001, da presentare al Comune di Camporosso		
Spese tecniche:	€	2.500,00
(compreso oneri per Cassa Previdenza al 5% e IVA al 22%).		
Diritti di segreteria, bolli, varie.....	€	250,00
Sanzione urbanistica presunta: doppio degli oneri di urbanizzazione mq 28,00 x € 59,00 x 2		
	€	3.304,00
Totale costi presunti per la regolarizzazione pari ad		€ 12.354,00

Quanto sopra consente di determinare in € 12.354,00 (euro dodicimilatrecentocinquantaquattro/00) i costi presunti per la regolarizzazione urbanistica delle difformità indicate in perizia.

Considerato che il fabbricato non è stato completato come previsto dai titoli edilizi, a seguito della vendita, l'acquirente dovrà procedere a presentare le relative pratiche urbanistiche atte a portare a termini i lavori.

Secondo il P.U.C. approvato con D.C.C. n° 13 del 17 gennaio 200108.04.2014 il lotto in questione ricade in "Ambito EPA2 - *Territorio di presidio ambientale prevalentemente insediato*", disciplinato dagli artt. 16 - 42 delle norme di conformità e congruenza. Parte del terreno 398 è parzialmente interessato da "Viabilità Esistente", disciplinata dall'art. 65 delle N. di C. e C.

L'art. 16 prevede la realizzazione di serre con i requisiti meglio individuabili nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. L'art. 42, invece, prevede come tipologia insediativa la realizzazione di edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari a 1 oppure 2 piani e di manufatti tecnici connessi con lo svolgimento di attività agricole ad 1 piano. Di seguito si specificano i parametri salienti.

- Volumetria indice fondiario = 0,03 mc/mq
- Lotto minimo = mq 2.000

- N° piani massimo = 2
- Altezza massima = m 6,20
- Volumetria minima per ciascun lotto = mc 210
- Volumetria massima per ciascun lotto = mc 600
- Distanza confini e strade = m 5
- Distanza fabbricati = m 10

Magazzini

- Rapporto di copertura = mq/mq 1/40
- N° piani massimo = 1
- Altezza massima = m 4
- Superficie massima per ciascun lotto = mq 150

Ai sensi della L. 431 del 08.08.1985 (c.d. legge Galasso) il lotto in oggetto è sottoposto a vincolo per la presenza a sud di un rio a distanza inferiore di metri 150 dal fabbricato.

Come detto, per maggiori indicazioni previste nella norma di piano si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Lotto 5)

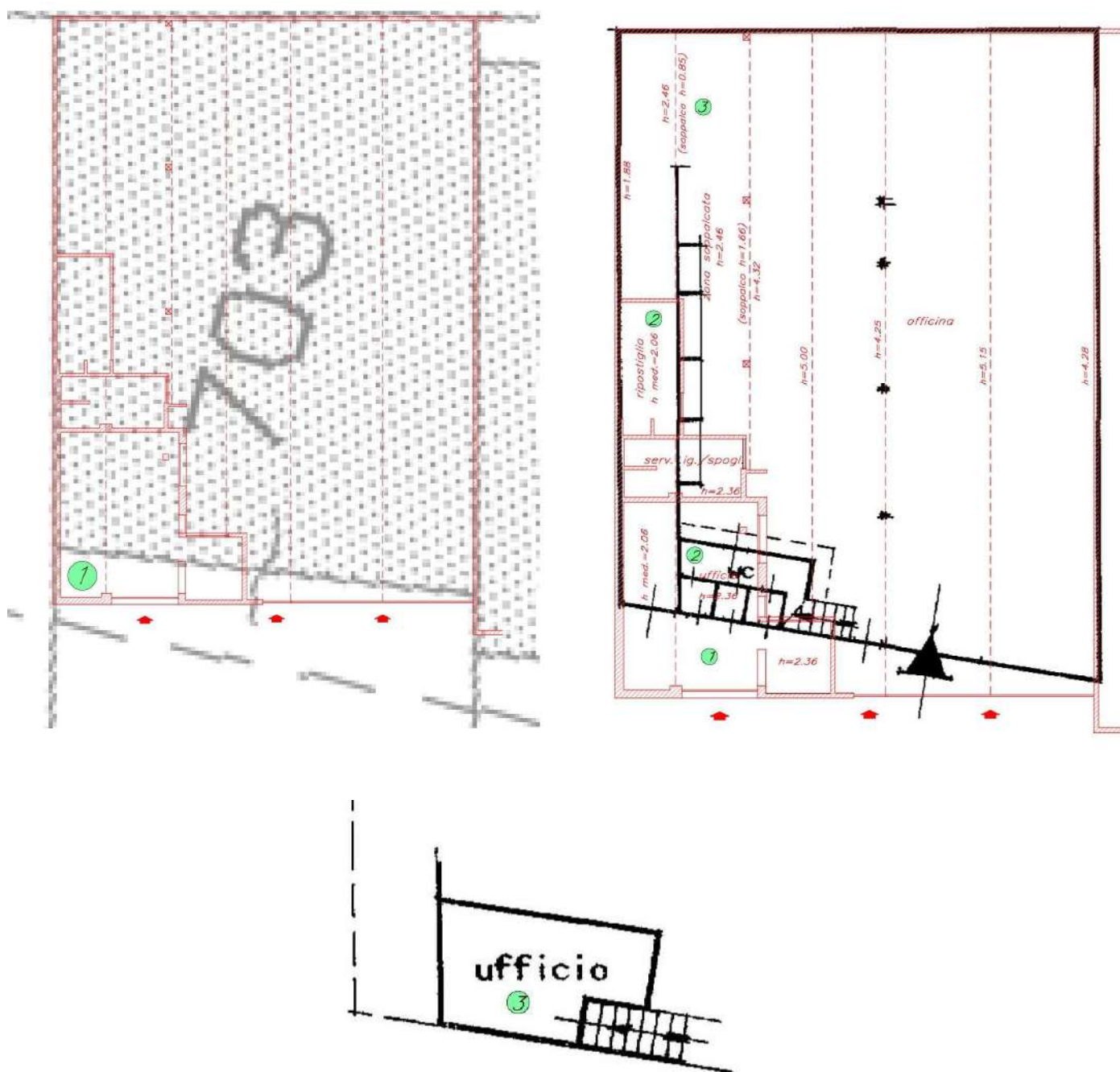
12 - Accertamento di conformità catastale

Gli accertamenti svolti presso l'agenzia del Territorio di Imperia e il confronto della documentazione con l'effettivo stato dei luoghi permettono di esporre le seguenti considerazioni in merito alle difformità riscontrate.

Lotto 1)

F. 16 di Camporosso - mapp. 703

Come meglio indicato negli elaborati grafici "Lotto 1 - all. D e E", dei quali si riporta uno stralcio, sono state accertate le seguenti difformità.



- 1) Errata rappresentazione del sedime del fabbricato sia nella mappa catastale che nella planimetria.
- 2) Diversa distribuzione interna.
- 3) Realizzazione di soppalco anziché piano ammezzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** tramite presentazione delle seguenti pratiche catastali.

Costi necessari per la regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione di tipo mappale in deroga per esatta rappresentazione del sedime del fabbricato:€ 1.300,00
(compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).
 - Diritti catastali per deposito pratica:€ 109,00
 - Spese tecniche per redazione di variazione catastale con procedura DOC.FA per esatta rappresentazione e inserimento della corte€ 1.000,00
(compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).
 - Diritti catastali per deposito pratica:€ 50,00
- Totale costi per la regolarizzazione catastale pari ad**€ 2.459,00**

Ammonta quindi ad € 2.459,00 (euro duemilaquattrocentocinquantanove/00) il costo presunto per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate.

Lotto 2)

F. 2 Vallecrosia – terreni mapp. 30 - 31 - 33 – 34 – 35 – 907 e fabbricati diruti 32 sub 1 – 32 sub 2

Nulla da segnalare in merito alla conformità catastale.

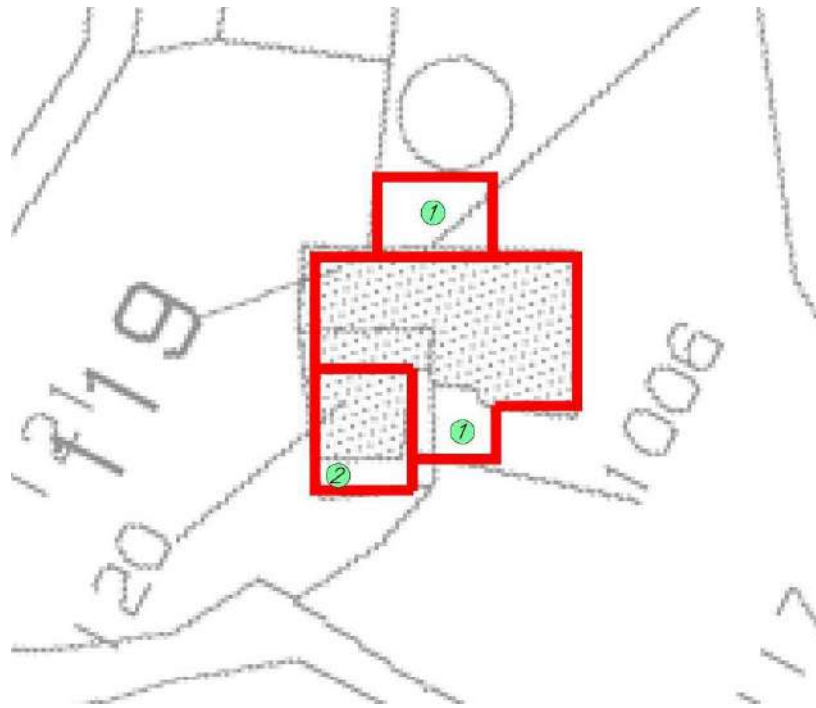
Lotto 3)

F. 5 di San Biagio della Cima – fabbricato mapp. 119 sub 1 e mapp. complesso 119 sub 2 – 120 sub 1

F. 5 di San Biagio della Cima – terreni mapp. 117 – 118 - 1006

Facendo riferimento alle comparazioni rappresentate negli elaborati grafici "Lotto 3 – all. E – F – G - H", dei quali si riporta uno stralcio, sono state accertate le seguenti difformità.

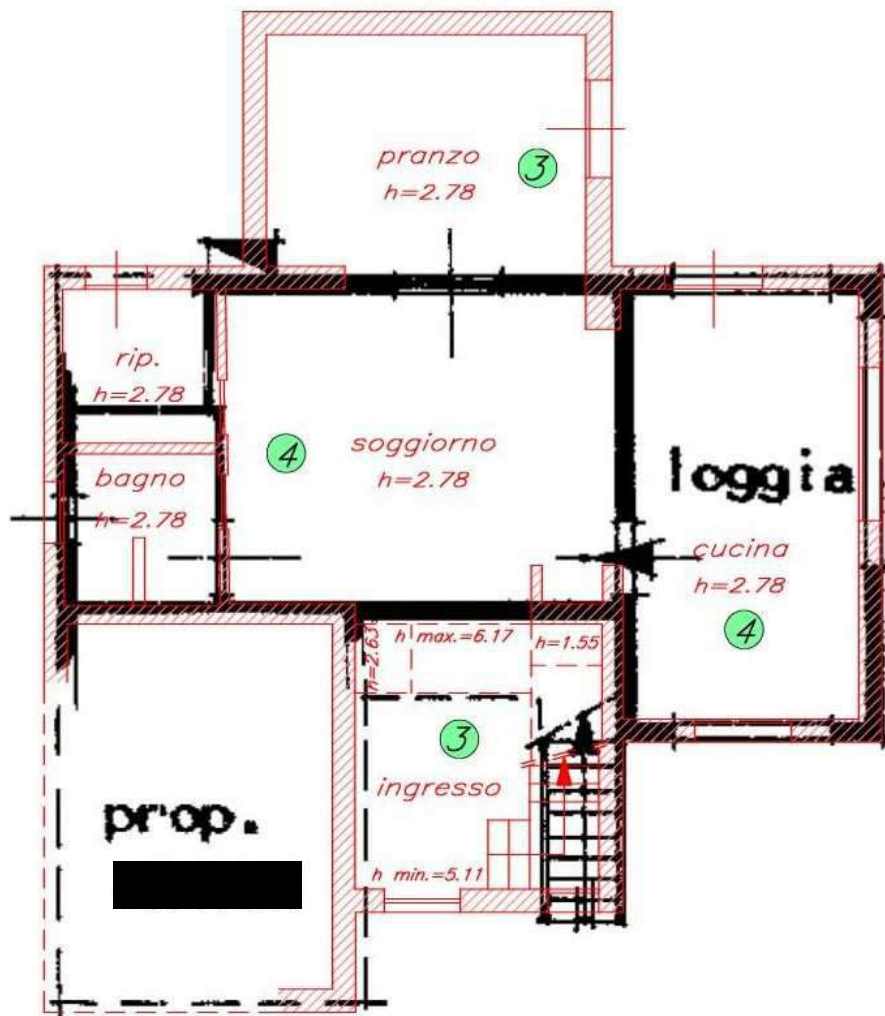
Mapa catastale - all. E



- 1) Porzioni di fabbricato ricadenti sui mapp. 117-118-1006 non rappresentate nella mappa catastale.
- 2) Sedime del mapp. 120 rappresentato in modo errato.

Per una migliore comprensione di quanto sopra, l'elaborato grafico Lotto 3 -all. F, evidenzia con colori e retini differenti le varie porzioni del fabbricato che insistono sui diversi mappali.

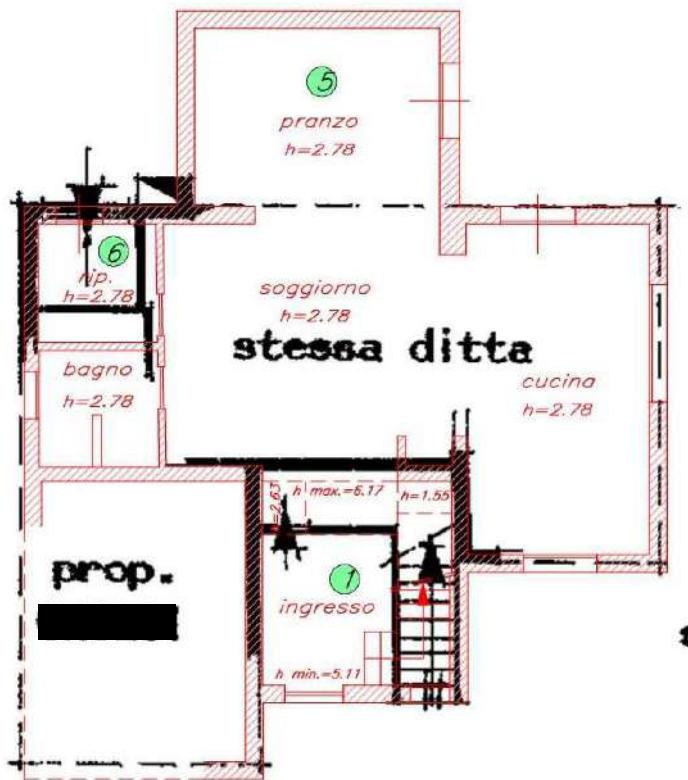
Planimetria piano terra – all. G



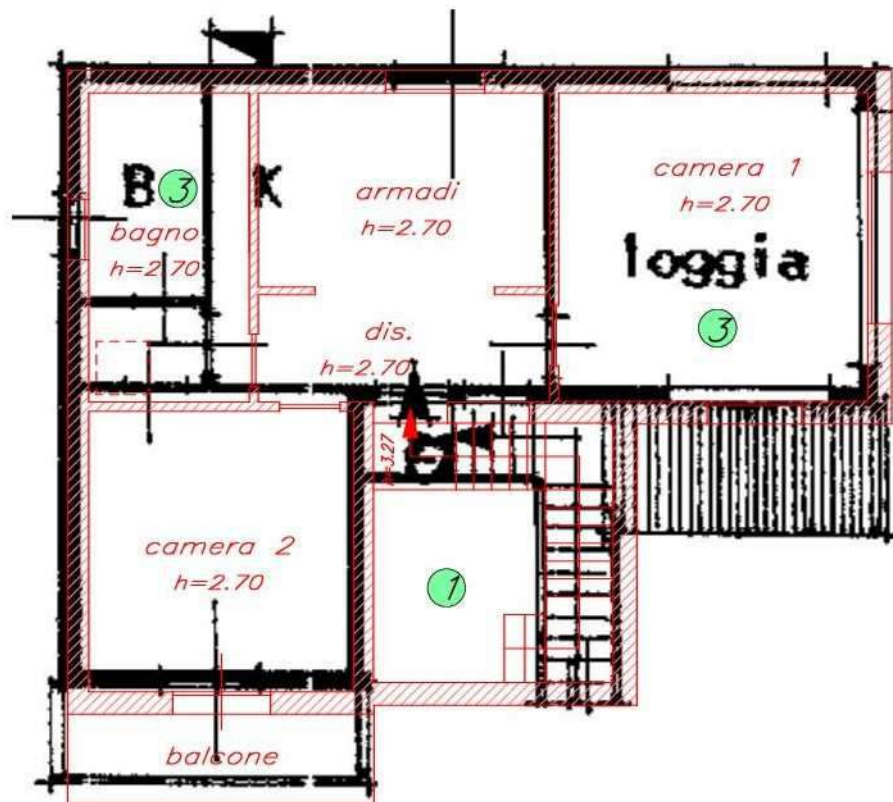
3) Ampliamento non censito

4) Diversa distribuzione interna

Planimetria piano terra – all. H



Planimetria piano primo – all. H



5) Ampliamento non censito

6) Diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** tramite presentazione delle seguenti pratiche catastali.

Costi necessari per la regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione di tipo mappale ai sensi della circolare Ministero Finanze n° 2/88 per ampliamento e rettifica (da sottoscrivere anche da parte della proprietà di terzi):€ 2.500,00 (compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).
 - Diritti catastali per deposito pratica:€ 109,00
 - Spese tecniche per redazione di variazione catastale con procedura DOC.FA per fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso e modifica identificativo€ 800,00 (compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).
 - Diritti catastali per deposito pratica:€ 50,00
 - A seguito degli interventi edili previsti in perizia, spese tecniche per redazione di variazione catastale con procedura DOC.FA per diversa distribuzione interna (magazzino + alloggio) in unico subalterno.....€ 800,00 (compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).
 - Diritti catastali per deposito pratica:€ 50,00
- Totale costi per la regolarizzazione catastale pari ad**€ 4.309,00**

Ammonta quindi ad € 4.309,00 (euro quattromilatrecentonove/00) il costo presunto per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate.

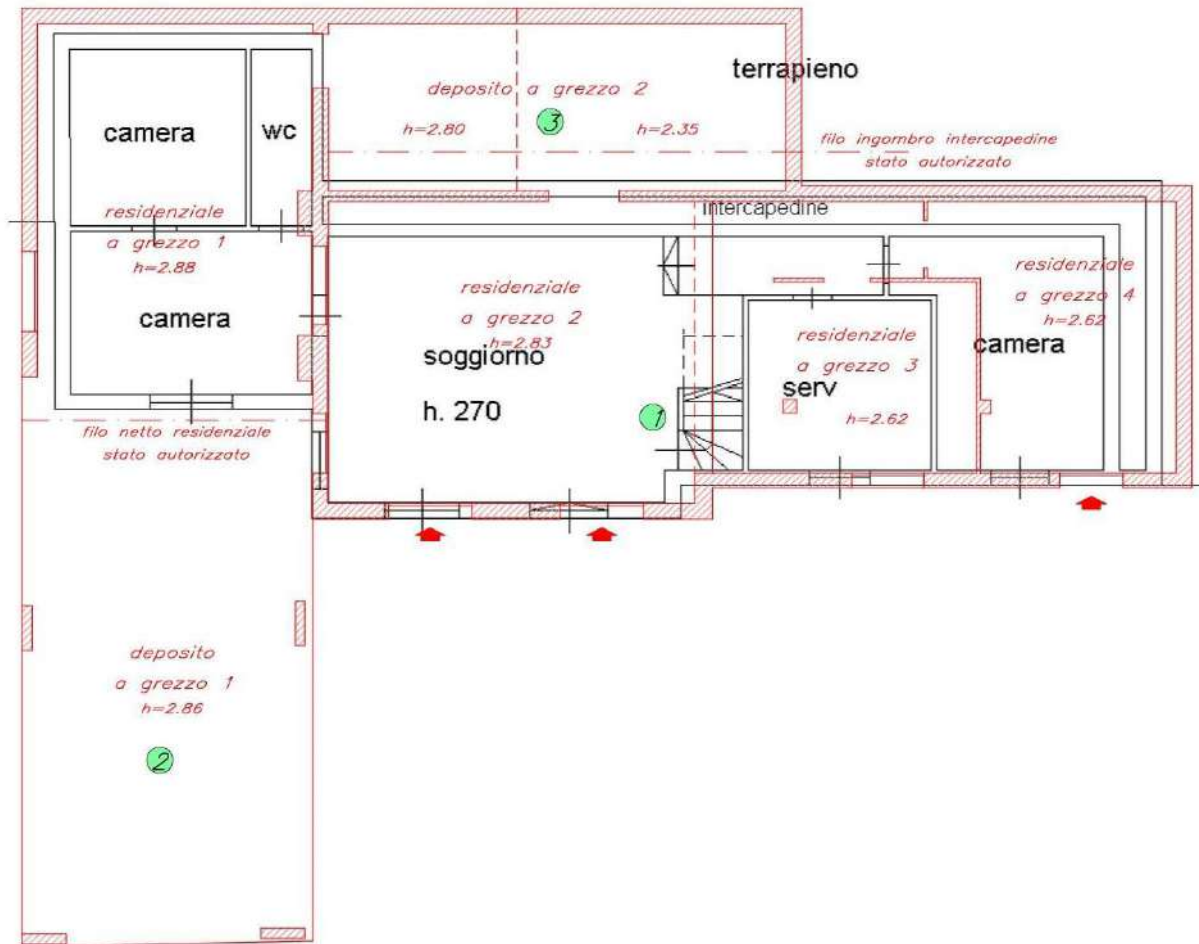
Lotto 4)

F. 15 di Camporosso mapp. 956 sub 5

F. 15 di Camporosso mapp. 398 – 663

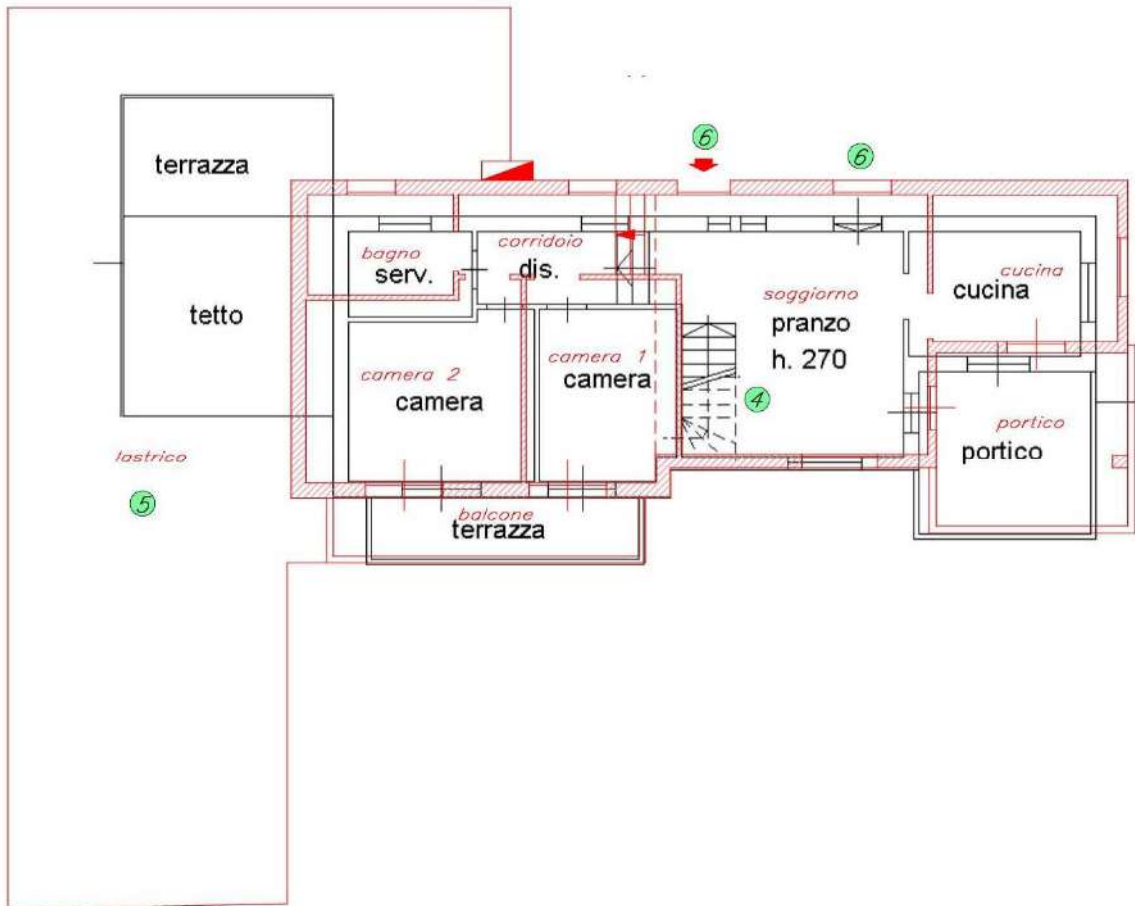
Le sovrapposizioni tra lo stato di fatto e la situazione catastale rappresentate negli elaborati grafici "Lotto 4 - all. F - G", dei quali si riporta uno stralcio, hanno consentito di accertare le seguenti difformità.

Piano seminterrato - all. F



- 1) Scala interna di collegamento non realizzata
- 2) Ampliamento in corso di costruzione non rappresentato
- 3) Realizzato ampliamento non autorizzato.

Piano terra – all. G



- 4) Scala interna di collegamento non realizzata
- 5) Ampliamento lastrico in corso di costruzione non rappresentato
- 6) Errore di rappresentazione bucatore esterne.

Entrambe le planimetrie catastali dei due piani del fabbricato evidenziano un errato rapporto del disegno rispetto alla scala di rappresentazione indicata (1:200).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** tramite presentazione delle seguenti pratiche catastali.

Costi necessari per la regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione di tipo mappale ai sensi della circolare Ministero Finanze n° 2/88 per ampliamento€ 2.300,00 (compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).

- Diritti catastali per deposito pratica:€ 109,00
 - Spese tecniche per redazione di variazione catastale con
procedura DOC.FA, ampliamento, esatta rappresentazione.....€ 1.200,00
(compreso oneri per Cassa Previdenza e IVA al 22%).
 - Diritti catastali per deposito pratica:€ 50,00
- Totale costi per la regolarizzazione catastale pari ad**€ 3.659,00**

Ammonta quindi ad € 3.659,00 (euro tremilaseicentocinquantanove/00) il costo presunto per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate.

Lotto 5)

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto perito, ritenendo di aver espletato nel miglior modo possibile e in ogni sua parte il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Imperia 25.09.2023

Geom. Graziano Maugeri



Allegati

- *Lotto 1 – all. A – B - planimetria stato di fatto*
- *Lotto 1 – all. C - raffronto stato di fatto e autorizzazione urbanistica*
- *Lotto 1 – all. D – E - raffronto stato di fatto e situazione catastale*
- *Lotto 1 – all. F – visure catastali*
- *Lotto 1 – all. G – estratto catastale*
- *Lotto 1 – all. H – planimetria catastale*
- *Lotto 1 – all. I – richiesta accesso agli atti*
- *Lotto 1 – all. L – licenza edilizia 633-220 del 1968*
- *Lotto 1 –all. M – licenza edilizia 765-220 del 1970*
- *Lotto 1 –all. N – concessione edilizia 121 del 1993 e 70 del 1994*
- *Lotto 1 –all. O – DIA 8053 del 2000*
- *Lotto 1 –all. P – documentazione fotografica*
- *Lotto 1 –all. Q – stralcio PUC*
- *Lotto 1 –all. R – ispezioni ipotecarie*
- *Lotto 2 – all. A – stralcio mappa catastale*
- *Lotto 2 – all. B – visure catastali*
- *Lotto 2 – all. C – estratto catastale*
- *Lotto 2 – all. D - richiesta accesso agli atti*
- *Lotto 2 – all. E – pratica SUA 18324 del 2007*
- *Lotto 2 – all. F – documentazione fotografica*
- *Lotto 2 – all. G – certificato destinazione urbanistica - CDU*
- *Lotto 2 – all. H – ispezioni ipotecarie*
- *Lotto 3 – all. A – B – planimetria stato di fatto*
- *Lotto 3 – all. C - D - raffronto stato di fatto e autorizzazione urbanistica*
- *Lotto 3 – all. E – F – G – H - raffronto stato di fatto e situazione catastale*
- *Lotto 3 – all. I – visure catastali*
- *Lotto 3 – all. L – estratto catastale*
- *Lotto 3 – all. M – planimetria catastale mapp. 119 sub 1*
- *Lotto 3 – all. N – planimetria catastale mapp. 119 sub 2*
- *Lotto 3 – all. O – richiesta accesso agli atti*
- *Lotto 3 – all. P – concessione edilizia 1876 del 1981*
- *Lotto 3 – all. Q – concessione edilizia 9 – 1010 del 2002*
- *Lotto 3 – all. R – permesso di costruire 1060 del 2003*
- *Lotto 3 – all. S – documentazione fotografica*
- *Lotto 3 – all. T – certificato destinazione urbanistica - CDU*
- *Lotto 3 – all. U – ispezioni ipotecarie*
- *Lotto 3 – all. V – contratto di locazione*
- *Lotto 4 – all. A – B – C - planimetria stato di fatto*
- *Lotto 4 – all. D – E - raffronto stato di fatto e autorizzazione urbanistica*
- *Lotto 4 – all. F – G raffronto stato di fatto e situazione catastale*
- *Lotto 4 – all. H – visure catastali*

- *Lotto 4 – all. I – estratto catastale*
- *Lotto 4 – all. L – planimetria catastale*
- *Lotto 4 – all. M – richiesta accesso agli atti*
- *Lotto 4 –all. N – concessione edilizia 4 del 1988*
- *Lotto 4 –all. O – DIA 5432 del 1996*
- *Lotto 4 –all. P – concessione edilizia 10931 del 1998*
- *Lotto 4 –all. Q – condoni 110 – 112 del 2004*
- *Lotto 4 –all. R – permesso di costruire 13595 del 2007*
- *Lotto 4 –all. S – permesso di costruire 3804 del 2010*
- *Lotto 4 – all. T – documentazione fotografica*
- *Lotto 4 –all. U – certificato destinazione urbanistica - CDU*
- *Lotto 4 – all. V – ispezioni ipotecarie*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*
- *Lotto 5 –*