

Roberto Cerutti architetto

Via Santo Stefano, 11  
18038 Sanremo  
P.IVA 01011430087  
C.F.: CRTRRT61H25I138C  
Email: [roberto.cerutti@email.it](mailto:roberto.cerutti@email.it)  
P.E.C.: [roberto.cerutti@archiworldpec.it](mailto:roberto.cerutti@archiworldpec.it)

Sanremo, lì 23 aprile 2019

**Oggetto:** Perizia tecnico estimativa di terreni fabbricati siti in Camproosso (IM) e Rocchetta Nervina(IM),  
come da esecuzione immobiliare n° 215/2017, [REDACTED]

Sommario:           **1) Generalità e definizione dell'incarico**  
                          **2) Risposte ai quesiti forniti al C.T.U.**  
                          **3) Descrizione, valutazione dell'immobile e considerazioni finali.**

#### 1). Generalità

Nell'esecuzione immobiliare n° 215/2017 promossa [REDACTED]  
[REDACTED] G.E Dott.ssa Maria Teresa De Sanctis del Tribunale di Sanremo, nell'udienza del 29/03/2018 ha  
disposto la nomina a consulente tecnico di ufficio (C.T.U.), il sottoscritto Arch. Roberto Cerutti, libero  
professionista con Studio Tecnico sito a Sanremo in Via Santo Stefano n. 11, regolarmente iscritto al Collegio  
Provinciale degli Architetti con matricola n° n. 198. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data  
17/04/2018, ho ricevuto l'incarico di rispondere ad alcuni quesiti oggetto della presente relazione.

#### 2) RISPOSTE AI QUESITI FORNITI AL C.T.U.

Lo scrivente dopo avere effettuato diversi sopralluoghi e nell'immobile oggetto di causa e nei diversi Uffici  
preposti, ritiene di avere attualmente tutte le informazioni atte a rispondere ai quesiti richiesti.

##### 2.1) Identificazione dei beni:

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati in Camproosso (IM) e Rocchetta Nervina (IM) e trattasi  
sia di terreni sia di fabbricati.

Firmato Da: CERUTTI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 2a3351c127520762f94776fd133333d - Firmato Da: BIAMONTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 50c1ddf280bdeb712aa81d03e95259dd

**FABBRICATI.**Punto a)

Comune di CAMPOROSSO  
VIA DEL COMUNE piano: 3;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	9	159	8			A/3	1	3,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 73 m <sup>2</sup>	Euro 198,84

Punto b)

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	8	489				A/4	1	5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 104 m <sup>2</sup>	Euro 157,52

Punto c)

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	8	1084				C/2	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 33,47

Punto d)

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	8	503	1			unità collabenti				

Per Unità Collabenti si intende:

*"Nell'ambito delle categorie catastali, la categoria F/2 – "Unità collabenti", riguarda quelle unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito: unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato."*

**TERRENI.**

Punto e)

Comune di CAMPOROSSO

Immob. ile	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
5	8	486		-	BOSCO ALTO	2	26	26		Euro 0,68 L. 1.313	Euro 0,14 L. 263
6	8	487		-	SEM IRR ARB	2	09	48		Euro 9,30 L. 18.012	Euro 7,34 L. 14.220
7	8	488		-	ULIVETO	2	54	51		Euro 22,52 L. 43.608	Euro 18,30 L. 35.432
8	8	490		-	BOSCO ALTO	2	65	38		Euro 1,69 L. 3.269	Euro 0,34 L. 654
9	8	504		-	ULIVETO	2	26	84		Euro 11,09	Euro 9,01
10	8	532		-	ULIVETO	2	51	69		Euro 21,36 L. 41.352	Euro 17,35 L. 33.599
11	8	834		-	BOSCO ALTO	2	00	28		Euro 0,01 L. 14	Euro 0,01 L. 3

Totale mq. 23.444

Comune di ROCCHETTA NERVINA

Punto f)

Immob. ile	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
12	11	6		-	BOSCO ALTO	3	71	04		Euro 1,47 L. 2.842	Euro 0,37 L. 710
13	15	73		-	INCOLT PROD	U	00	30		Euro 0,01 L. 9	Euro 0,01 L. 6
14	15	74		-	INCOLT PROD	U	07	59		Euro 0,12 L. 228	Euro 0,08 L. 152
15	15	76	3	-	PORZ RUR FP		00	00			
16	15	90		-	INCOLT PROD	U	01	20		Euro 0,02 L. 36	Euro 0,01 L. 24
17	15	92		-	SEM IRR ARB	3	20	64		Euro 6,93 L. 13.416	Euro 11,19 L. 21.672
18	15	93		-	PASCOLO	U	11	40		Euro 1,18 L. 2.280	Euro 0,47 L. 912
19	21	298		-	ULIVETO	2	10	81		Euro 3,07 L. 5.946	Euro 3,07 L. 5.946
20	21	412		-	ULIVETO	2	22	64		Euro 6,43 L. 12.452	Euro 6,43 L. 12.452

Totale mq. 14.562

Comune di ROCCHETTA NERVINA

Punto g)

Immob. ile	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario

21	17	220		-	ULIVETO	2		06	64		Euro 1,89 L. 3.652	Euro 1,89 L. 3.652
22	17	228		-	ULIVETO	2		03	44		Euro 0,98 L. 1.892	Euro 0,98 L. 1.892
23	17	275		-	BOSCO CEDUO	1		63	70		Euro 0,99 L. 1.911	Euro 0,66 L. 1.274

Totale mq. 7.378

Intestati per una quota di 50/100 a:

Più un ulteriore comproprietario che, in questa sede, non verrà citato per ovvi motivi di Privacy.

Comune di ROCCHETTA NERVINA

Punto h)

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
24	15	76	1	-	COSTR NO AB	2	0	0		

## 2.2) Descrizione sommaria:

Di seguito le descrizioni dei diversi immobili oggetto della seguente perizia.

### 2.2.1)

Immagine al punto A.

Comune di CAMPOROSSO  
VIA DEL COMUNE piano: 3;

Immagine	Folio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	9	159	8			A/3	1	3,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 73 m <sup>2</sup>	Euro 198,84

Trattasi di appartamento sito in Camporosso in via del Comune n° 3.

Il comune di Camporosso è attraversato principalmente dalla strada provinciale 64 che nel tratto più a sud s'innesta con la strada statale 1 Via Aurelia, ai confini con Ventimiglia, e prosegue a nord verso Dolceacqua. La distanza da Vallecrosia è di circa 4.5 KM, da Sanremo circa 18 km e da Ventimiglia circa 5.3 km. E' quindi situato in una felice posizione rispetto alla costa ed è raggiungibile anche tramite Bus.

Dalla piazza principale di Camporosso, Piazza G. Garibaldi, proprio di fronte al Comune della cittadina diparte la Via del Comune. A circa 10 metri dalla piazza è situato il portone al numero 3. E' un edificio caratteristico dei centri storici liguri situato in un "Carrugio" con le caratteristiche tipologiche proprie dei Centri Storici. L'appartamento in questione è situato al terzo piano, ed affaccia sia su Via del Comune sia su Via Magenta.

### 2.2.2)

Immagine al punto B.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	8	489				A/4	1	5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 104 m <sup>2</sup>	Euro 157,52

Trattasi di edificio rurale circondato dai terreni al Punto E.

Si raggiunge tramite la S.S. 69 per una distanza di circa 6 km. dal centro di Camporosso sino ad un bivio che raggiunge una costruzione nella quale, tra l'altro, è situato il Mappale 1084 al Punto C.

Dalla diramazione citata si prende la strada a destra, verso valle, da cui inizia una strada vicinale sterrata, percorribile esclusivamente con mezzi fuoristrada o comunque trattori e mezzi agricoli.

Si giunge quindi ad un casone, un fabbricato agricolo in evidente stato di degrado e la cui descrizione sarà ripresa più avanti.

2.2.3)

Immobile al punto C.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	8	1084				C/2	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 33,47

Trattasi di immobile accatastato come facente parte della costruzione già citata per il punto B.

Si raggiunge tramite la S.S. 69 per una distanza di circa 6 km. dal centro di Camporosso sino ad un bivio che raggiunge una costruzione abitativa, il mappale 430 inserita all'interno del mappale 708 nel catasto terreni.

Tale particolarità sarà affrontata più avanti.

2.2.4)

Immobile al punto D.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	8	503	1			unità collabenti				

Trattasi di rudere che dista circa 240 metri in linea d'aria dal fabbricato rurale al mappale 489. E' stata definita, catastalmente come unità collabente che, come citato precedentemente, identifica un immobile fatiscente e non più in grado di essere sfruttato in quanto in parte o tutto crollato.

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA.3 Serial#: 2a3351c127520762f94f776fd133339d - Firmato Da: BIAMONTI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA.3 Serial#: 50c1ddf280bdeb712aa81d03e99259dd

## 2.2.5)

Immobili al punto E.

Terreni nel Comune di CAMPOROSSO

Immobili	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
										Dominicale	Agrario
							ha are ca				
5	8	486		-	BOSCO ALTO	2	26	26		Euro 0,68 L. 1.313	Euro 0,14 L. 263
6	8	487		-	SEM IRR ARB	2	09	48		Euro 9,30 L. 18.012	Euro 7,34 L. 14.220
7	8	488		-	ULIVETO	2	54	51		Euro 22,52 L. 43.608	Euro 18,30 L. 35.432
8	8	490		-	BOSCO ALTO	2	65	38		Euro 1,69 L. 3.269	Euro 0,34 L. 654
9	8	504		-	ULIVETO	2	26	84		Euro 11,09	Euro 9,01
10	8	532		-	ULIVETO	2	51	69		Euro 21,36 L. 41.352	Euro 17,35 L. 33.599
11	8	834		-	BOSCO ALTO	2	00	28		Euro 0,01 L. 14	Euro 0,01 L. 3

Totale mq. 23.444

Trattasi di terreni .

Si raggiunge tramite la S.S. 69 per una distanza di circa 6 km. dal centro di Campososso sino ad un bivio che raggiunge una costruzione nella quale, tra l'altro, è situato il Mappale 1084 al Punto C.

Dalla diramazione citata si prende la strada a destra, verso valle, da cui inizia una strada vicinale sterrata, percorribile esclusivamente con mezzi fuoristrada o comunque trattori e mezzi agricoli.

I terreni sono in prossimità del Rio Peglie, un piccolo Rio quasi sempre in secca che suddivide naturalmente i terreni: da un lato il 486 e il 487 e dall'altro gli alti. L'unico non contiguo è un piccolo lembo di terra a confine con la strada di arrivo il mappale 834.

## 2.2.6)

Immobili al punto F.

Comune di ROCCHETTA NERVINA

Immobili	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
										Dominicale	Agrario
							ha are ca				
12	11	6		-	BOSCO ALTO	3	71	04		Euro 1,47 L. 2.842	Euro 0,37 L. 710
13	15	73		-	INCOLT PROD	U	00	30		Euro 0,01 L. 9	Euro 0,01 L. 6
14	15	74		-	INCOLT PROD	U	07	59		Euro 0,12 L. 228	Euro 0,08 L. 152
15	15	76	3	-	PORZ RUR FP		00	00			
16	15	90		-	INCOLT PROD	U	01	20		Euro 0,02 L. 36	Euro 0,01 L. 24
17	15	92		-	SEM IRR ARB	3	20	64		Euro 6,93 L. 13.416	Euro 11,19 L. 21.672

18	15	93		-	PASCOLO	U		11	40		Euro 1,18 L. 2.280	Euro 0,47 L. 912
19	21	298		-	ULIVETO	2		10	81		Euro 3,07 L. 5.946	Euro 3,07 L. 5.946
20	21	412		-	ULIVETO	2		22	64		Euro 6,43 L. 12.452	Euro 6,43 L. 12.452

Totale mq. 14.562

Sono terreni in diverse zone del Comune di Rocchetta Nervina. Questi terreni sono dislocati nell'interno del Centro del Comune. Il comune è situato a soli 13 km dalla costa, viene raggiunto dalla strada provinciale 64 che nel tratto più a sud s'innesta con la strada statale 1 Via Aurelia, ai confini con Ventimiglia, e prosegue a nord verso Dolceacqua e quindi con Rocchetta Nervina.

I terreni in oggetto non sono serviti da strade ma solo da sentieri e/o strade sterrate di complessa transitabilità.

2.2.7)

Immobili al punto G.

#### Comune di ROCCHETTA NERVINA

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
21	17	220		-	ULIVETO	2	06	64		Euro 1,89 L. 3.652	Euro 1,89 L. 3.652
22	17	228		-	ULIVETO	2	03	44		Euro 0,98 L. 1.892	Euro 0,98 L. 1.892
23	17	275		-	BOSCO CEDUO	1	63	70		Euro 0,99 L. 1.911	Euro 0,66 L. 1.274

Totale mq. 7.378

Sono terreni al F. 17 del Comune di Rocchetta Nervina. Il comune è situato a soli 13 km dalla costa, viene raggiunto dalla strada provinciale 64 che nel tratto più a sud s'innesta con la strada statale 1 Via Aurelia, ai confini con Ventimiglia, e prosegue a nord verso Dolceacqua e quindi con Rocchetta Nervina.

I terreni in oggetto non sono serviti da strade ma solo da sentieri e/o strade sterrate di complessa transitabilità, il cui raggiungimento prevede un utilizzo di sentieri percorribili solo da mezzi agricoli.

2.2.8)

Immobili al punto H.

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
24	15	76	1	-	COSTR NO AB	2	0	0		

Trattasi di edificio rurale su terreni che non sono serviti da strade ma solo da sentieri e/o strade sterrate di complessa transitabilità, il cui raggiungimento prevede un utilizzo di sentieri percorribili solo da mezzi agricoli.

## 2.3) Stato di possesso.

Di seguito l'analisi dello stato di possesso degli immobili.

### 2.3.1)

#### Immobilabile al punto A.

Comune di CAMPOROSSO

VIA DEL COMUNE piano: 3.

Intestato per una quota di 100/100 a:

[REDACTED]

### 2.3.2)

#### Immobilabile al punto B.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Intestato per una quota di 100/100 a:

[REDACTED]

### 2.3.3)

#### Immobilabile al punto C.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Intestato per una quota di 100/100 a:

[REDACTED]

In fase di sopralluogo è emerso, secondo quanto dichiarato dalla proprietà dei terreni in cui è inserito l'immobile del presente paragrafo, un errore di attribuzione catastale in quanto già in uso da parte del dichiarante con la compravendita del F. 8 Mapp. 708 dal 2007

### 2.3.4)

#### Immobilabile al punto D.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

ATTUALMENTE Intestato per una quota di 100/100 a:

[REDACTED]

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/10/2018

Repertorio n.: 5316 Rogant [REDACTED] e: VENTIMIGLIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7090.1/2018)

[REDACTED]



2.3.5)

Immobili al punto E.

Terreni nel Comune di CAMPOROSSO  
Intestati per una quota di 100/100 a:

2.3.6)

Immobili al punto F.

Terreni nel Comune di ROCCHETTA NERVINA  
Intestati per una quota di 100/100 a:

2.3.7)

Immobili al punto G.

Terreni nel Comune di ROCCHETTA NERVINA  
Intestati solo per una quota di 50/100 a:

2.3.8)

Immobili al punto H.

Fabbricato rurale censito ai Terreni nel Comune di ROCCHETTA NERVINA  
Intestati solo per una quota di 1/8 a:

## 2.4) Vincoli ed oneri giuridici.

In questa parte verranno verificate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto della perizia.

2.4.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

2.4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

E' presente una nota di trascrizione [redacted] Registro Particolare n° 111 e Registro Generale 133, in forza di verbale di pignoramento n. 2593/2017 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Imperia il 25/11/2017, sui beni oggetto della presente.

2.4.1.2.) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Non si evince dalla documentazione nessun diritto di terzi, né per quanto riguarda il coniuge né per quanto riguarda provvedimenti in favore di terze parti.

2.4.1.3.) Atti asservimento urbanistico:

Negli immobili in esame in esame sono presenti i seguenti vincoli:

Punto a)

Comune di CAMPOROSSO

VIA DEL COMUNE piano: 3;

Identificato in Zona A del P.U.C.

Vincoli storici - Immobili e beni vincolati ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 ("Tutela delle cose di interesse artistico o storico") ora parte II Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.136 c.1 lett c, d (ex DM 24/04/1985)

Decr. Min. 24.04.1985 D.lgs. 42/2004 art.136 c.1 lett c, d (Decreto Ministeriale del 24 aprile 1985)

D.lgs. 42/2004 art.136 c.1 lett d (ex Bellezze d'Insieme)

D.M. n. 21 del 13/07/1964 D.lgs. 42/2004 art.136 c.1 lett d (Decreto ministeriale n. 21 del 13/07/1964)

Punto b)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Identificato in Zona EPA3 del P.U.C.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

L. 431/85 D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (Legge n. 431 del 1985)

Punto c)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Identificato in Zona EPA3 del P.U.C.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

Punto d)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Identificato in Zona EPA3 del P.U.C.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

Punto e)

Terreni al Comune di CAMPOROSSO

Identificati in Zona EPA3 del P.U.C.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

#### Punto f)

Terreni al Comune di ROCCHETTA NERVINA

identificati come segue:

terreni al Foglio 11 in Zona E3 del P.R.G.C.

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

terreni al Foglio 15 in Zona E3 del P.R.G.C.

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

terreni al Foglio 17 in Zona E2 del P.R.G.C.

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

terreni al Foglio 22 in Zona E2 del P.R.G.C.

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

#### Punto g)

Terreni al Comune di ROCCHETTA NERVINA

Identificati come segue:

terreni al Foglio 17 in Zona E2 del P.R.G.C.

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

#### Punto h)

Terreni al Comune di ROCCHETTA NERVINA

Identificati come segue:

terreni al Foglio 15 in Zona E3 del P.R.G.C.

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincoli ambientali

D.lgs. 42/2004 art.142 c.1 lett a, c (ex 431/1985)

#### 2.4.1.4.) Altre limitazioni d'uso:

Si ricorda che gli immobili sono posti in zone con vincolo paesistico, con tutte le normative a carico degli immobili posti in zona di vincolo.

2.4.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e a spese della procedura:

Di seguito saranno descritti gli oneri giuridici che saranno cancellati con la procedura

#### 2.4.2.1.) Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 2/8/2017 - Registro Particolare 904 Registro Generale 6557

IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Imperia in data 28/7/2017, n. 433/2017

#### 2.4.2.2.) Pignoramenti;

TRASCRIZIONE CONTRO del 8/1/20184 - Registro Particolare 11 Registro Generale 133

in forza di verbale di pignoramento n. 2593/2017 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Imperia il 25/11/2017, sui beni in oggetto

#### 2.4.3.) Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali;

in questa parte verranno citate gli eventuali oneri da affrontare in ambito edilizio urbanistico.

#### 2.4.3.1.) Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni);

##### Punto a)

Comune di CAMPOROSSO

VIA DEL COMUNE piano: 3; F.9 Mapp. 159 sub 8

Immobile sito nel centro storico del Comune di Camporosso con remota data di costruzione, sicuramente ante 1942.

Da ricerche fatte nell'ufficio tecnico del Comune di Camporosso le Uniche pratiche a nome Gastaudò che sono emerse sono le seguenti: una richiesta di concessione edilizia (C.E. 03/1985 del 01/02/1985) in sanatoria per la sistemazione di sottotetto in locali accessori. Da quello che si riesce a rilevare dai disegni allegati alla concessione sembra che il mappale originario avesse una parte di sottotetto in corrispondenza alle parte abitativa posta al piano sottostante. Ulteriormente fu presentata una variazione catastale che di fatto suddivideva il l'allora mappale 159/7 in due unità: il mappale 159/8 al piano terzo e 159/9 al piano quarto. Ulteriormente per il mappale 159/9 fu presentata una DIA per recupero a fini abitativi del sottotetto.

##### Punto b)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Trattasi di fabbricato rurale con due piani fuori terra ed un seminterrato utilizzato come magazzino e stalla.

Non sono stati reperiti atti che ne identifichino il periodo di costruzione. Da una analisi tipologica il fabbricato è presumibilmente stato costruito prima del 1942. Sono presenti comunque delle incongruenze per le quali non è stato reperito alcun titolo edilizio. Per prima cosa un piccolo ripostiglio esterno di circa cm 135 x 100, in secondo luogo una tettoia di m. 5 per m. 3 in aderenza al fabbricato ed una ulteriore tettoia di circa m. 8x 3. Sarebbe opportuno, sempre nel caso che non si intenda demolire le parti descritte, richiedere un accertamento di compatibilità paesaggistica ed ulteriormente un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il costo globale della pratica potrebbe aggirarsi intorno ai 5000 euro.

##### Punto c)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Attualmente accatastato a magazzino, questo immobile non ha una cronistoria edilizia che possa permettere di capire il periodo di costruzione. Probabilmente nasce come costruzione ante 1942 a supporto dell'attività



agricola e solo successivamente viene identificato catastalmente come magazzino. Come già detto non risultano Atti Edilizi che connotino la congruità dell'immobile. La effettiva connotazione del bene risale al 1996 con l'inserimento in mappa catastale evidentemente come bene ante 1942, successivamente passato ad ente urbano e quindi a magazzino. Dalla lettura della mappa catastale si notano alcune differenze: un locale bagno interno ed una finestra lato nord est entrambi non presenti nella planimetria catastale presentata nel 2017,

che possono essere sanate con una SCIA in sanatoria per circa 3000 euro. Lo scrivente tende a precisare che l'immobile non risulta essere ad uso della Sig.ra Gastaudo ma alla proprietà del Mappale 708.

#### Punto d)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Trattasi di edificio rurale probabilmente costruito prima del 1942. Non sono stati rilevati atti edilizi che ne descrivano la provenienza. Ulteriormente l'immobile è accatastato come unità collabente che definisce quindi come immobile parzialmente crollato.

Allo stato attuale questa unità immobiliare non risulta più nella disponibilità della Sig.ra Gastaudo.

#### Punto f) e Punto h)

Immagine sito in Rocchetta Nervina al F. 15 Mapp. 76 sub 3 e sub 1

Trattasi di edificio rurale probabilmente costruito prima del 1942. Non sono stati rilevati atti edilizi che ne descrivano la provenienza. Ulteriormente l'immobile è accatastato come unità collabente che definisce quindi come immobile parzialmente crollato.

### 2.4.3.2) Accertamento di conformità Catastale.

#### Punto a)

Comune di CAMPOROSSO

VIA DEL COMUNE piano: 3; F.9 Mapp. 159 sub 8

Quanto descritto in planimetria catastale, salvo deformazioni ed imprecisioni di tratto, corrisponde alla attuale disposizione dell'immobile.

#### Punto b)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Trattasi di fabbricato rurale con due piani fuori terra ed un seminterrato utilizzato come magazzino e stalla. La planimetria catastale corrisponde a quanto esistente, tranne per le parti descritte al punto precedente. Nel caso di non demolizione delle parti descritte, le stesse dovranno essere attualizzate in planimetria.

#### Punto c)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Dalla lettura della mappa catastale si notano alcune differenze: un locale bagno interno ed una finestra lato nord est entrambi non presenti nella planimetria catastale presentata nel 2017.

Quindi si rileva che attualmente la situazione distributiva risulta essere differente da quanto citato nella planimetria catastale:

#### Punto d)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Trattasi di edificio rurale probabilmente costruito prima del 1942. Non sono presenti planimetrie al catasto fabbricati.

#### Punto f) e Punto h)

Immobile sito in Rocchetta Nervina al F. 15 Mapp. 76 sub 3 e sub 1

Trattasi di edificio rurale probabilmente costruito prima del 1942. Non sono presenti planimetrie al catasto fabbricati.

### 2.5) Altre informazioni per l'acquirente.

2.5.1) Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:

I Citati immobili, per loro conformazione, risultano essere indipendenti e quindi senza oneri derivanti da ripartizioni condominiali.

Lo stesso al punto a) non fa parte di un Condominio.

2.5.2) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Come già citato sopra non sono presenti spese condominiali.

2.5.3. Altre spese.

Non si è a conoscenza di altre spese gravanti sul bene.

2.5.4.) Cause in corso:

Non si è a conoscenza di altre cause che coinvolgono i beni in oggetto.

### 2.6) Precedenti proprietari (con provenienza sino al ventennio)

Sin dal ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della signora:

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà sui beni di cui ai punti da **a)** sino al punto **i)**;

per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sui beni di cui al punto **g)**

per la quota di 1/8 del diritto di piena proprietà sul bene di cui al punto **h)**

Queste proprietà sono derivanti:

- dalla successione in morte [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Sanremo al n. 45 vol.620, trascritto a Sanremo il 30/12/1985 ai n.ri 7988/6335;
- dalla successione in morte [REDACTED] il 14/6/1997, dichiarazione di successione registrata a Sanremo il 12/12/1997 ai n.ri 55/855, trascritta a Sanremo il 13/7/2000 ai n.ri 3980/2906 (quest'ultima solo in relazione ai beni realativi alle proprietà in Camporosso; da un successivo atto di divisione a rogito [REDACTED] data 30/6/2016, Rep. n. 3279/2486,



trascritto a Sanremo il 4/7/2016 ai n.ri 5534/4235 (l'eredità della [redacted] è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto di divisione sopra citato, accettazione trascritta a Sanremo il 4/7/2016 ai n.ri 5535/4236).

## 2.7) Descrizione dei beni oggetto della presente.

In questa parte verranno approfondite le caratteristiche di ciascun immobile.

### 2.7.1) Descrizione particolareggiata degli immobili.

#### Punto a)

Comune di CAMPOROSSO  
VIA DEL COMUNE piano 3;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	9	159	8			A/3	1	3,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 73 m <sup>2</sup>	Euro 198,84

L'immobile in oggetto è ubicato nel Centro Storico di Camporosso, in via del Comune n° 3.

Dalla piazza antistante il Comune si accede in Via del Comune, un "carruggio" caratteristico dei nostri centri storici. Dal portone in prossimità della via si accede alle scale: dopo diverse rampe si raggiunge il piano terzo. Le scale risultano essere in buono stato con alzate e pedate in marmo (travertino) e intonaco alle pareti pitturate in bianco. Immediatamente sulla sinistra del pianerottolo si ha la porta di ingresso all'immobile.

Entrando dalla porta di ingresso si acceda ad un locale disimpegno su cui si affacciano alcuni vani. Il primo a sinistra è una piccola camera da letto dotata di una piccola finestra che si affaccia sul pianerottolo di ingresso. Sempre entrando a sinistra è posizionato il bagno, pavimentato con piastrelle in ceramica con striature effetto marmoreo di circa cm 30x30 e rivestito con piastrelle in ceramica sino all'altezza di circa metri 2. La dotazione è la seguente: una piccola vasca da bagno, water, bidet, lavabo ed è presente il punto lavatrice. Proseguendo attraverso il disimpegno si giunge alla camera da letto con porta direttamente a fronte della porta di ingresso mentre subito a destra della porta della camera si ha accesso al soggiorno. La camera decisamente ampia (circa 15.8 mq).

È molto particolare poiché presenta un soffitto a volte, con particolari "unghie" che caratterizzano lo spazio in maniera decisamente interessante. Dal soggiorno invece si accede all'angolo cottura che con la stessa piastrellatura che corre per tutto l'immobile, si caratterizza per una ampia porta finestra che illumina il piccolo spazio dedicato alla cucina, di circa 4.20 mq. Il soggiorno, ampio e luminoso, è di circa 17 mq e presenta tre finestre che assicurano una sufficiente illuminazione. L'angolo cottura ospita la caldaia utilizzata sia per il riscaldamento sia per la produzione di acqua calda.

Ad una attenta analisi l'alloggio presenta alcune piccole lacune che caratterizzeranno il prezzo, come alcune infiltrazioni sia in cucina sia nella sala verso la Via del Comune.

#### Punto b)

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
----------	--------	------------	-----	---------------	---------------	-----------	--------	-------------	-------------------------	---------

2	8	489				A/4	1	5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 104 m <sup>2</sup>	Euro 157,52
---	---	-----	--	--	--	-----	---	--------	--	-------------

Trattasi di fabbricato rurale con due piani fuori terra ed un seminterrato utilizzato come magazzino e stalla. Al fabbricato si giunge tramite la strada sterrata già descritta. Giunti in prossimità del fabbricato si rivela un piccolo cortile al lato ovest del fabbricato su cui si affaccia l'ingresso al piano terra. Si tiene a precisare che l'immobile è in pessime condizioni. Dall'ingresso al piano terra si entra in un primo vano il cui stato è veramente precario. Battuto di cemento come pavimento, intonaco ammalorato alle pareti con evidenti macchie di umidità. Le finestre mancano di vetri e serramenti, in quella che è la zona cucina è presente un camino nella parete lato sud. In queste camere sono ammassate una quantità di suppellettili di ogni genere, molte delle quali legate alla conduzione del fondo. Non è presente un impianto elettrico valido così come non è presente la rete di adduzione del gas, vista la presenza di una cucina alimentata a gas Butano. Per accedere al piano superiore si deve uscire dal vano "sala" ed accedere di nuovo al cortile. Una scala in calcestruzzo senza nessun tipo di finitura premette di accedere al piano primo. Le scale si interrompono a quello che doveva essere il pianerottolo antistante l'ingresso ormai crollato. Un pianale in metallo funge da pianerottolo e permette di accedere alla prima camera tramite una porta di ingresso, anch'essa fatiscente. La parte superiore del fabbricato è anch'essa mancante della pavimentazione: un battuto di cemento è tutto quello che c'è. La parete divisoria è in parte demolita e la stessa copertura, attualmente puntellata per evitare crolli, risulta essere di tegole senza nessun tipo di coibentazione e/o tavolati. Si ripete la situazione di degrado già presente al piano terra. La situazione del fabbricato è quindi di avanzato degrado e questo ovviamente influirà sulla determinazione del prezzo di valutazione.

#### Punto c)

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	8	1084				C/2	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 33,47

Attualmente accatastato a magazzino, questo immobile non ha una cronistoria edilizia che possa permettere di capire il periodo di costruzione. Probabilmente nasce come costruzione ante 1942 a supporto della attività agricola e solo successivamente viene identificato catastalmente come magazzino.

Questo immobile è esclusivamente accessibile dopo aver avuto accesso al mappale 708. Si accede al mappale appena citato tramite un cancello carrabile con automezzo o tramite un cancello pedonale che, attraverso una scala, giunge al piazzale antistante il fabbricato. In ambo i casi si deve raggiungere una quota inferiore di circa mt. 2.5 per poter accedere al locale. L'immobile in questione è completamente ricoperto in pietra a spacco esternamente, pietra posata in maniera molto armoniosa. Attraverso una porta vetrata realizzata in alluminio, si accede ad un locale che presenta, verso la parete nord-ovest, un angolo cottura e, immediatamente a destra la zona bagno di circa 1,90x1.95 mt .

Nella zona bagno sono presenti esclusivamente un wc, un bidet ed una lavatrice. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica di circa 30x30 cm. e le pareti sono intonacate e pitturate di colore bianco. Nei locali è presente un impianto elettrico sottotraccia ed è presente una caldaia sia per l'acqua calda che il riscaldamento.

#### Punto d)

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	8	503	1			unità collabenti				

Trattasi di rudere in pietra parzialmente crollato di invaso da vegetazione. Non ha nessuna caratteristica di vivibilità.

Punto e)

Comune di CAMPOROSSO

Immob. ile	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
5	8	486		-	BOSCO ALTO	2	26	26		Euro 0,68 L. 1.313	Euro 0,14 L. 263
6	8	487		-	SEM IRR ARB	2	09	48		Euro 9,30 L. 18.012	Euro 7,34 L. 14.220
7	8	488		-	ULIVETO	2	54	51		Euro 22,52 L. 43.608	Euro 18,30 L. 35.432
8	8	490		-	BOSCO ALTO	2	65	38		Euro 1,69 L. 3.269	Euro 0,34 L. 654
9	8	504		-	ULIVETO	2	26	84		Euro 11,09	Euro 9,01
10	8	532		-	ULIVETO	2	51	69		Euro 21,36 L. 41.352	Euro 17,35 L. 33.599
11	8	834		-	BOSCO ALTO	2	00	28		Euro 0,01 L. 14	Euro 0,01 L. 3

Trattasi di terreni nell'intorno del mappale 489, terreni che per la maggior parte sono a vegetazione spontanea autoctona prevalentemente arbustiva. I terreni sono attraversati da strada sterrata per il raggiungimento del fabbricato censito al mapp. 489.

Punto f)

Comune di ROCCHETTA NERVINA

Immob. ile	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
12	11	6		-	BOSCO ALTO	3	71	04		Euro 1,47 L. 2.842	Euro 0,37 L. 710
13	15	73		-	INCOLT PROD	U	00	30		Euro 0,01 L. 9	Euro 0,01 L. 6
14	15	74		-	INCOLT PROD	U	07	59		Euro 0,12 L. 228	Euro 0,08 L. 152
15	15	76	3	-	PORZ RUR FP		00	00			
16	15	90		-	INCOLT PROD	U	01	20		Euro 0,02 L. 36	Euro 0,01 L. 24
17	15	92		-	SEM IRR ARB	3	20	64		Euro 6,93 L. 13.416	Euro 11,19 L. 21.672
18	15	93		-	PASCOLO	U	11	40		Euro 1,18 L. 2.280	Euro 0,47 L. 912

19	21	298		-	ULIVETO	2		10	81		Euro 3,07 L. 5.946	Euro 3,07 L. 5.946
20	21	412		-	ULIVETO	2		22	64		Euro 6,43 L. 12.452	Euro 6,43 L. 12.452

Trattasi di terreni dislocati su diverse parti del territorio di Rocchetta Nervina, con grande difficoltà di accesso e privi di strada carrabile ai mezzi normali. Per alcuni sono solo presenti sentieri pedonali. La vegetazione è per la maggior parte del tipo spontanea autoctona, in quanto per la quasi totalità in stato di abbandono. Per quanto riguarda l'immobile al F. 15 Mapp. 76, trattasi di rudere in pietra parzialmente crollato che non ha nessuna caratteristica di vivibilità.

### Punto g)

Terreni al Comune di ROCCHETTA NERVINA  
Identificati come segue:

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
										Dominicale	Agrario
							ha are ca				
21	17	220		-	ULIVETO	2	06	64		Euro 1,89 L. 3.652	Euro 1,89 L. 3.652
22	17	228		-	ULIVETO	2	03	44		Euro 0,98 L. 1.892	Euro 0,98 L. 1.892
23	17	275		-	BOSCO CEDUO	1	63	70		Euro 0,99 L. 1.911	Euro 0,66 L. 1.274

Trattasi di terreni dislocati al foglio 17 del Comune di Rocchetta Nervina. Anche essi presentano difficoltà di accesso e sono privi di strada carrabile ai mezzi normali. La vegetazione è per la maggior parte del tipo spontanea autoctona, in quanto non coltivati ed in stato di abbandono.

### Punto h)

Immobili al Comune di ROCCHETTA NERVINA  
Identificati come segue:

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
										Dominicale	Agrario
							ha are ca				
24	15	76	1	-	COSTR NO AB	2	0	0			

Per quanto riguarda l'immobile al F. 15 Mapp. 76, trattasi di rudere in pietra parzialmente crollato che non ha nessuna caratteristica di vivibilità.

## 2.8) Valutazione complessiva dei beni.

In questo paragrafo verranno svolte le quantificazioni necessarie per dare un valore agli immobili oggetto della perizia.

### 2.8.1) I sopralluoghi.

In prima istanza è necessario fare presente che l'accesso ai luoghi per effettuare i dovuti accertamenti è stato difficile, in quanto, gli svariati tentativi di comunicazione alla proprietaria ed i diversi tentativi di sopralluogo, non hanno prodotto risultati sino a lo scrivente si è recato negli Uffici Comunali per verificare la effettiva residenza [REDACTED]. Si è appreso quindi di una seria indisposizione della Signora e, sempre tramite

gli Uffici Comunali, lo scrivente è stato messo in contatto con il figlio con il quale ha potuto eseguire gli accessi necessari.

## 2.8.2) Suddivisione in lotti.

Vista la quantità dei beni sottoposti a valutazione, lo scrivente ritiene necessario suddividere gli stessi in lotti per facilitare le operazioni di realizzo.

### 2.8.2.1) Lotto n°1.

Questo lotto prevede l'immobile descritto nella presente al Punto a)

Comune di CAMPOROSSO

VIA DEL COMUNE piano: 3;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	9	159	8			A/3	1	3,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 73 m <sup>2</sup>	Euro 198,84

Per il calcolo delle superfici lorde sono state prese in considerazione le intere pareti se confinanti con l'esterno mentre solo la porzione relativa alla mezzeria se confinante con un altro vano.

Superficie complessiva di realizzo mq. 73

### 2.8.2.2) Lotto n°2.

Questo lotto prevede l'immobile descritto nella presente al Punto c)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	8	1084				C/2	3	18 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 33,47

Per il calcolo delle superfici lorde sono state prese in considerazione le intere pareti se confinanti con l'esterno mentre solo la porzione relativa alla mezzeria se confinante con un altro vano.

Superficie complessiva di realizzo mq. 28

### 2.8.2.3) Lotto n°3.

Questo lotto prevede l'immobile descritto nella presente al Punto b) e gli immobili al Punto e)  
Punto b)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
----------	--------	------------	-----	---------------	---------------	-----------	--------	-------------	-------------------------	---------

2	8	489				A/4	1	5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 104 m <sup>2</sup>	Euro 157,52
---	---	-----	--	--	--	-----	---	--------	--	-------------

Per il calcolo delle superfici lorde sono state prese in considerazione le intere pareti se confinanti con l'esterno mentre solo la porzione relativa alla mezzeria se confinante con un altro vano.

Superficie complessiva di realizzo mq. 104

Punto e)

Terreni Comune di CAMPOROSSO

Immob.ale	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
5	8	486		-	BOSCO ALTO	2	26	26		Euro 0,68 L. 1.313	Euro 0,14 L. 263
6	8	487		-	SEM IRR ARB	2	09	48		Euro 9,30 L. 18.012	Euro 7,34 L. 14.220
7	8	488		-	ULIVETO	2	54	51		Euro 22,52 L. 43.608	Euro 18,30 L. 35.432
8	8	490		-	BOSCO ALTO	2	65	38		Euro 1,69 L. 3.269	Euro 0,34 L. 654
9	8	504		-	ULIVETO	2	26	84		Euro 11,09	Euro 9,01
10	8	532		-	ULIVETO	2	51	69		Euro 21,36 L. 41.352	Euro 17,35 L. 33.599
11	8	834		-	BOSCO ALTO	2	00	28		Euro 0,01 L. 14	Euro 0,01 L. 3

La superficie totale dei terreni è di mq. 23.444

#### 2.8.2.4) Lotto n°4.

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	8	503	1			unità collabenti				

In questo lotto si prende in considerazione l'unità collabente descritta al punto c)

La definizione del bene sarà quindi data attraverso una quantificazione globale a corpo.

#### 2.8.2.5) Lotto n°5.

Questo lotto prevede gli immobili al Punto f) situati nel Comune di ROCCHETTA NERVINA

Immob.ale	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
12	11	6		-	BOSCO ALTO	3	71	04		Euro 1,47 L. 2.842	Euro 0,37 L. 710
13	15	73		-	INCOLT PROD	U	00	30		Euro 0,01 L. 9	Euro 0,01 L. 6

14	15	74		-	INCOLT PROD	U		07	59		Euro 0,12 L. 228	Euro 0,08 L. 152
15	15	76	3	-	PORZ RUR FP			00	00			
16	15	90		-	INCOLT PROD	U		01	20		Euro 0,02 L. 36	Euro 0,01 L. 24
17	15	92		-	SEM IRR ARB	3		20	64		Euro 6,93 L. 13.416	Euro 11,19 L. 21.672
18	15	93		-	PASCOLO	U		11	40		Euro 1,18 L. 2.280	Euro 0,47 L. 912
19	21	298		-	ULIVETO	2		10	81		Euro 3,07 L. 5.946	Euro 3,07 L. 5.946
20	21	412		-	ULIVETO	2		22	64		Euro 6,43 L. 12.452	Euro 6,43 L. 12.452

La superficie totale dei terreni è di mq. 14.562

In questo lotto si prende anche in considerazione l'unità collabente al mappale 76

La definizione dell'unità collabente sarà data attraverso una quantificazione globale a corpo.

### 2.8.2.6) Lotto n°6.

Questo lotto prevede gli immobili al Punto g) situati nel Comune di ROCCHETTA NERVINA

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
21	17	220		-	ULIVETO	2	06	64		Euro 1,89 L. 3.652	Euro 1,89 L. 3.652
22	17	228		-	ULIVETO	2	03	44		Euro 0,98 L. 1.892	Euro 0,98 L. 1.892
23	17	275		-	BOSCO CEDUO	1	63	70		Euro 0,99 L. 1.911	Euro 0,66 L. 1.274

La superficie totale dei terreni è di mq. 7.378

### 2.8.2.7) Lotto n°7.

Questo lotto prevede l'immobile al Punto h) situato nel Comune di ROCCHETTA NERVINA

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
24	15	76	1	-	COSTR NO AB	2	0	0			

La definizione del bene sarà quindi data attraverso una quantificazione globale a corpo.

### 2.8.3) Valutazione dei lotti.

Il procedimento di stima, per la determinazione dei lotti a seguire, è effettuato per approssimazione ed orientamento, mediante un valore medio di mercato. Detto valore è stato individuato attraverso analisi presso agenzie immobiliari operanti in zona e attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari. È emerso che il valore di mercato oscilla dai 1700 Euro al Mq sino 2500 Euro per abitazioni di questa categoria. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 2100, valore rappresentante una equa stima, soprattutto per le condizioni in cui versa il bene.



### 2.8.3.1) Lotto n°1.

Questo lotto prevede l'immobile descritto nella presente al Punto a)

Comune di CAMPOROSSO

VIA DEL COMUNE piano: 3;

Da analisi al paragrafo precedente è emerso che il valore di mercato oscilla dai 1700 Euro al Mq sino 2500 Euro per abitazioni di questa categoria. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 1850, valore rappresentante una equa stima, soprattutto per le condizioni in cui versa il bene.

Superficie complessiva di realizzo mq. 73

La Cifra quindi da considerare come valutazione è la seguente:

mq 73x1850= EURO 135.050,00, valore dell'immobile.

Quindi:

**LOTTO N° 1 CON VALORE DI EURO 135.050,00**

### 2.8.3.2) Lotto n°2.

Questo lotto prevede l'immobile descritto nella presente al Punto c)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MONTE FONTANE SNC piano: S1

Da analisi al paragrafo precedente è emerso che il valore di mercato oscilla dai 600 Euro al Mq sino 800 Euro per immobili di questa categoria. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 750, valore rappresentante una equa stima.

Superficie complessiva di realizzo mq. 28

La Cifra quindi da considerare come valutazione è la seguente:

mq 28x750= EURO 21.000,00, valore dell'immobile.

Quindi:

**LOTTO N° 2 CON VALORE DI EURO 21.000,00**

### 2.8.3.3) Lotto n°3.

Questo lotto prevede l'immobile descritto nella presente al Punto b) e gli immobili al Punto e)

Punto b)

Comune di CAMPOROSSO

LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: S1-T-1;

Da analisi al paragrafo precedente è emerso che il valore di mercato oscilla dai 1400 Euro al Mq sino 1900 Euro per abitazioni di questa categoria. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 500, valore rappresentante una equa stima, viste le condizioni in cui versa il bene e visto che la strada di accesso al bene è percorribile solo con mezzi fuoristrada.

Superficie complessiva di realizzo mq. 104

La Cifra quindi da considerare come valutazione è la seguente:

mq 104x500= EURO 21.000,00, valore dell'immobile.

Punto e)



Terreni Comune di CAMPOROSSO

Da analisi relativamente a terreni in questa zona è emerso che il valore di mercato oscilla dai 6 Euro al Mq sino 12 Euro al Mq per terreni in zona agricola con indice. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 8 al mq viste le caratteristiche dei terreni in oggetto.

La superficie totale dei terreni è di mq. 23.444

La Cifra quindi da considerare come valutazione è la seguente:  
mq 23.444x8= EURO 187.552,00, valore dell'immobile.

Da cui il valore globale del Lotto n°3  
EURO 21.000,00+187.552,00=208.552,00

Quindi:

**LOTTO N° 3 CON VALORE DI EURO 208.552,00**

#### 2.8.3.4) Lotto n°4.

Comune di CAMPOROSSO  
LOCALITA' MAGAUDA SNC piano: 1

In questo lotto si prende in considerazione l'unità collabente descritta al punto c)  
La definizione del bene è stata analizzata secondo una stima di mercato per situazioni analoghe un valore globale al bene potrebbe essere di 15.000 euro ma riferendoci solo ad una quota parte un equo valore di stima si attesta ad euro 5.000,00.

**LOTTO N° 4 CON VALORE DI EURO 5.000,00**

#### 2.8.3.5) Lotto n°5.

Questo lotto prevede gli immobili al Punto f) situati nel Comune di ROCCHETTA NERVINA

Da analisi relativamente a terreni in questa zona è emerso che il valore di mercato oscilla dai 2 Euro al Mq sino 8 Euro al Mq per terreni in zona agricola con indice. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 3 al mq. viste le caratteristiche dei terreni in oggetto.

La superficie totale dei terreni è di mq. 14.562

La Cifra quindi da considerare come valutazione è la seguente:  
mq 14.562x3= EURO 43.686,00, valore dell'immobile.

L'unità collabente al mappale 76 al sub 3 sarà come le precedenti valutata a corpo, che, viste le caratteristiche, si valuta in euro 1000,00.

Da cui il valore globale del Lotto n°5  
EURO 43.686,00+1.000,00=44.686,00

Quindi:

**LOTTO N° 5 CON VALORE DI EURO 44.686,00**

#### 2.8.3.6) Lotto n°6.

Questo lotto prevede gli immobili al Punto g) situati nel Comune di ROCCHETTA NERVINA



Da analisi relativamente a terreni in questa zona è emerso che il valore di mercato oscilla dai 2 Euro al Mq sino 8 Euro al Mq per terreni in zona agricola con indice. Detto valore viene individuato nella cifra di Euro 3 al mq. viste le caratteristiche dei terreni in oggetto.

La superficie totale dei terreni è di mq. 7.378

La Cifra quindi da considerare come valutazione è la seguente:

mq 7.378x3= EURO 22.134,00, valore globale dei terreni.

Considerando la sola quota parte dell'esecutata che è pari al 50%:

EURO 22.134,00/2= 11.067,00

Da cui:

**LOTTO N° 6 CON VALORE DI EURO 11.067,00**

#### 2.8.3.7) Lotto n°7.

Questo lotto prevede l'immobile al Punto h) situato nel Comune di ROCCHETTA NERVINA  
La definizione del bene sarà quindi data attraverso una quantificazione globale a corpo.

L'unità collabente al mappale 76 al sub 1 sarà come le precedenti valutata a corpo, che, viste le caratteristiche, si valuta in euro 1000,00.

Considerando la sola quota parte dell'esecutata che è pari al 1/8:

EURO 1000,00/8= 125,00

Da cui:

**LOTTO N° 7 CON VALORE DI EURO 125,00**

#### 2.8.4) Considerazioni finali

Concludendo si riassume il valore dei lotti:

**LOTTO N° 1 CON VALORE DI EURO 135.050,00 dicesi centotrentacinquemila50 euro;**

**LOTTO N° 2 CON VALORE DI EURO 21.000,00 dicesi ventunomila euro;**

**LOTTO N° 3 CON VALORE DI EURO 208.552,00 dicesi duecentotottomilacinquecentocinquantadue euro;**

**LOTTO N° 4 CON VALORE DI EURO 5.000,00 dicesi cinquemila euro;**

**LOTTO N° 5 CON VALORE DI EURO 44.686,00 dicesi quarantaquattromilaseicentoottantasei euro;**

**LOTTO N° 6 CON VALORE DI EURO 11.067,00 undicimilasessantasette euro;**

**LOTTO N° 7 CON VALORE DI EURO 125,00 centoventicinque euro.**

Alla presente si allega:

documentazione fotografica;

copia planimetrie e visure catastali.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono conscio di avere adempiuto al mio dovere con serena obbiettività. Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

Sanremo li 23 aprile 2019



Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ch. Roberto Cerutti

