

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

TRIBUNALE DI SANREMO

Esecuzione immobiliare n. 43/2012

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Sandro Saviozzi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Imperia al n. 142, con studio in Sanremo Via Piave n. 9, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto DE MARTINO, con provvedimento, quale esperto, fissando la comparizione in data 04/06/2013.

Alle ore 09.40 del giorno stabilito al sottoscritto, dopo il giuramento di rito, veniva posto il seguente quesito: "Il G.E. incarica l'esperto nominato di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore precedente ai seguenti quesiti:

- 1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;
- 2. Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona;
- 3. Stato di possesso:** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4. Vincoli e oneri giuridici:** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli ed

oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

4.1.3 Atti asservimento urbanistico;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cure e spese della procedura;

4.2.1 Iscrizioni;

4.2.2 Pignoramenti;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali;

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

4.3.2. Accertamento di conformità Catastale;

5. Altre informazioni per l'acquirente;

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia;

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

5.4 Altre spese;

5.5 Cause in corso;

6. Precedenti proprietari: provenienza fino al ventennio;

7. Descrizione particolareggiata del bene; pregi particolari, dati generali, caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico

ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

8. Valutazione complessiva del bene: possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.”.

Avendo aderito alla richiesta, il sottoscritto procedeva allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

In data 10.06.2013 avvisava l'esecutato [REDACTED] tramite Raccomandata A.R. n. 14578371933-6, dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 10.06.2013 avvisava, inoltre, la comproprietaria [REDACTED] tramite Raccomandata A.R. 14578371932-5, dell'inizio delle operazioni peritali.

Dopo le opportune visure ed accertamenti, il giorno 24/06/2013 alle ore 09.30, il sottoscritto si recava sui luoghi, alla presenza del Sig. [REDACTED], genero, della [REDACTED] comproprietaria, e poteva procedere all'inizio delle operazioni di consulenza.

Lo scrivente riferisce il risultato delle proprie indagini.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE in virtù dell'art. 567 secondo comma, cpc.

Il sottoscritto, presa visione della pratica in possesso, verifica, in virtù dell'art. 567 2° comma del C.P.C., la documentazione ipotecaria e catastale prodotta dal creditore procedente, corrisponde alle verifiche effettuate;

1. Identificazione del bene oggetto della vendita

- **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti:** l'unità immobiliare, oggetto di perizia, è localizzata all'interno di un fabbricato, ubicato nel nucleo storico del Comune di San Biagio della Cima, realizzato in epoca remota sec. XVI circa. E composto da n. 4 piani fuori terra. Le unità immobiliari in questione sono distribuite su tutti i piani del fabbricato. Le unità immobiliari risultano avere i seguenti identificativi: Foglio 3 di San Biagio della Cima, Mappale n. 233, subalterno n. 6 e Foglio 3 di San Biagio della Cima, Mappale n. 233, subalterno n. 7. I confini riscontrati risultano essere:

- Per il Mapp. 233 Sub. 6: A Nord, Mapp. 233 sub. 7 intestato agli stessi proprietari; a Est Oratorio dell'Annunziata; a Sud, Via dell'Annunziata; a Ovest Mapp. 232. In questo caso i dati non sono variati, ad eccezione dei Sub. 3 (andito comune) al sub. 7, incorporato nel successivo accatastamento del 29.01.2010 con n. 252.1/2010 (prot. IM0014856).

Per il Mapp. 233 Sub. 7: A Nord, Mapp. 191 intestato a [redacted] e altri e Mapp. 192 intestato a [redacted] e [redacted]; a Est Oratorio dell'Annunziata; a Sud: al piano terreno con Mapp. 233 sub. 6 intestato agli stessi proprietari; al piano primo con Mapp. 233 sub. 5 intestato a [redacted], ai successivi piani con muri perimetrali su Mapp. 233 sub. 5 intestato a [redacted]. In questo caso i dati non sono variati, ad eccezione dei Sub. 8 (scala), incorporata nel successivo accatastamento eseguito in data 18.04.2001 in atti da 18.04.2001 (prot. 63067).

I dati rilevati corrispondono a quelli indicati negli atti.

2. Descrizione sommaria:

- caratteristiche della zona; principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona:

L'immobile è individuato nel cuore del centro antico di San Biagio delle Cima, la conformazione del borgo è comune a molti nuclei presenti nella Liguria, infatti si sviluppa secondo l'orografia del terreno e risulta essere fabbricato antecedente l'anno 1942

Nel contesto sono ubicate le unità immobiliari, in tale questione, che unitamente ad una terza unità immobiliare formano un unico corpo aggregato all'oratorio adiacente.

E' probabile che la consistenza originaria del fabbricato fosse costituita da num. 2 piani oltre il piano terreno e che successivamente sia stato aggiunto un ulteriore piano.

In merito ai collegamenti pubblici questi sono a carattere esclusivamente pedonale.

Nel caso di possesso di autoveicolo può essere posteggiato nel parcheggio pubblico ubicato ad una distanza di circa metri 200.


Nel Comune sono presenti servizi pubblici costituiti da:

- Ufficio postale;
- Farmacia;
- Scuola Materna ed Elementare.

Esso dista dalla costa circa 5 Km. I collegamenti ai centri costieri maggiori avvengono frequentemente nei due sensi di marcia.

3. Stato di possesso:

- stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra  comproprietaria dell'immobile per la parte di esso non oggetto di esecuzione immobiliare;

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

4. Vincoli e oneri giuridici:

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

quota di comproprietà dell'immobile a favore della [REDACTED]

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

a carico dell'immobile oggetto di E.I. risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Agenzia delle Entrate di Sanremo in data 21.03.2012 ai nn. 2347/1862;

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:

4.1.3. I Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] risultano in separazione dei beni in forza di sentenza di separazione emessa dal [REDACTED] Sez. distaccata di [REDACTED] con omologa del [REDACTED], cron. [REDACTED]. Passato in giudicato il 02.01.2009. Nella separazione la casa coniugale era stata assegnata alla moglie, quanto al secondo e terzo piano, mentre per il primo piano vi è contratto di locazione con durata 4+4 dal 1.02.2009.

4.1.4. Atti asservimento urbanistico:

- non esistono atti di asservimento urbanistico.

4.1.5. Altre limitazioni d'uso:

- ove si eccettuino quelle descritte al punto 4.1.3., dalle ricerche effettuate, non risultano altre limitazioni d'uso.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cure e spese della procedura;

4.2.1. Iscrizioni: dalle visure effettuata si è riscontrato che sussistono le seguenti iscrizioni non più efficaci:

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/1992 – Registro Particolare 233 Registro Generale 2651. **Non più efficace in quanto iscritta in data ultraventennale e non rinnovata**
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2001 – Registro Particolare 788 Registro Generale 5820. **Non più efficace in quanto annotata di cancellazione totale eseguita in data 22.08.2011.**

4.2.2 Pignoramenti: Sussistono le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2012 – Registro Particolare 1862 Registro Generale 2347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE di SANREMO; Repertorio 174/2012 del 06/03/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in SAN BIAGIO DELLA CIMA (IM);

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:

4.3.1. Accertamento di conformità Urbanistico-edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):

- L'epoca di costruzione del fabbricato è il 1963-1964. La costruzione è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Vallecrosia – come risulta da certificato del Sindaco di Vallecrosia del 16 maggio 1975, ricavato dall'archivio comunale - mediante licenza edilizia n. 483 del 19 gennaio 1963 e Nulla Osta esecuzioni opere edilizie mapp. N. IV/332/423 del 18 marzo 1963. Inoltre, sono stati rilasciati i seguenti certificati di abitabilità: n. 42/4 del 02.11.1964, n. 49/4 del 31.12.1964, n. 2/5 del 20.03.1965. Non risultano stati effettuati condoni sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

4.3.2. Accertamento di conformità catastale:

- Dalle indagini catastali, le unità immobiliari costituenti l'intero compendio risultano essere accatastate rispettivamente con i seguenti identificativi:

- 1) Foglio 3, Mappale 233 Sub. 6;
- 2) Foglio e Mapp 233 Sub. 7.

In merito al punto 1), la costituzione al CEU è stata eseguita in data 29.01.2010 con n. 252.1/2010 (prot. IM0014856); non sono state riscontrate difformità rispetto alla situazione catastale esistente.

In merito al punto 2), la costituzione al CEU è stata eseguita in data 18.04.2001 in atti da 18.04.2001 (prot. 63067).

Rispetto alla situazione in atti sono state riscontrate le seguenti difformità:

Foglio 3, Mappale 233 Sub. 6: nessuna variazione riscontrata.

Foglio e Mapp 233 Sub. 7 sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- a) niente da rilevare al piano terreno;
- b) al piano primo, oltre a modifiche interne, si osserva la destinazione di un vano a locale cucina, il quale da origine ad una unità abitativa a sé stante, frazionandola di fatto dal resto dell'unità immobiliare.
- c) al piano secondo, oltre a minime modifiche interne, si osserva l'inversione dei locali soggiorno e cucina.
- d) al piano terzo (sottotetto), sono presenti alcune modifiche interne, inoltre non è evidenziata la scala di collegamento fra il piano in questione e il soprastante con destinazione a terrazzo praticabile.
- e) al piano quarto (terrazzo), non risulta agli atti planimetria catastale.

Il costo della prestazione per regolarizzazione catastale previa presentazione n. 2 domande DOCFA ammonta a € 1300, oltre a € 100 per spese vive.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:

- Non risultano spese vive di manutenzione per l'immobile.

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

- non trattandosi di U.I. in condominio, non risultano spese condominiali straordinarie.

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- non trattandosi di U.I. in condominio, non risultano spese condominiali.

5.4 Altre spese:

- non risultano altre spese.

5.5 Cause in corso:

- non risultano alla data della presente perizia cause in corso.

6. Precedenti proprietari: provenienza fino al ventennio:

- F. 3 Mapp. 233 sub. 6: l'unità immobiliare è pervenuta al Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/2ciascuno, in forza di atto a rogito Notaio Balbo Domenico in data 15/05/1992, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 21/05/1992 R.P. 3542 R.G. 4429. Tale atto prevedeva il trasferimento dei beni dal Sig. [REDACTED] ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] cogniugi in comunione dei beni. Inoltre lo stesso atto di compravendita comprendeva anche il trasferimento del mapp. 233 sub.1, che in data 02.08.2012 è stato soppresso con Tipo mappale n. 105721.1/2012 del 02.08.2012.
- F. 3 Mapp. 233 sub. 7: l'unità immobiliare è pervenuta al Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2ciascuno, in forza di atto a rogito Notaio Balbo Domenico in data 26/11/1991, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 05/12/1991 R.P. 8096 R.G. 10369. Tale atto prevedeva il trasferimento dei beni dalla Sig.ra [REDACTED] Sigg. [REDACTED]

[redacted] cogniugi in comunione dei beni. Inoltre lo stesso atto di compravendita comprendeva anche il trasferimento del mapp. 233 sub.3 e Sub 8, che di fatto sono stati incorporati nel successivo accatastamento del 29.01.2010 con n. 252.1/2010 (prot. IM0014856).

➤ F. 3 Mapp. 233 sub. 2; l' unità immobiliare è pervenuta al Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] per la quota di 1/2ciascuno, in forza di atto a rogito Notaio Maria Rosa panico in data 01/08/2001 , trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 09/08/2001 R.P. 5822 R.G. 7370. Tale atto prevedeva il trasferimento dei beni dal Sg. [redacted] ai Sigg. [redacted] e [redacted] [redacted], cogniugi in comunione dei beni.

Al Sig. [redacted], il bene è pervenuto in forza di Testamento Olografo Acquiescenza in data 20.11.1996 (R.P. 7003 R.G. 8858), a causa della morte del padre

[redacted]
Al Sig. [redacted] il bene era pervenuto in forza di Atto di compravendita Notaio Giuseppe Viale in data 25/04/1953 fra lo stesso e la [redacted] registrato in data 12/05/1953 al n. 1430 Vol. 146.

In data 02.08.2012 è stato soppresso con Tipo mappale n. 105721.1/2012 del 02.08.2012.

7. Descrizione particolareggiata del bene;

- **pregi particolari:** La caratteristica principale che caratterizza l'immobile è senz'altro la valenza storica che contraddistingue la zona antica del borgo medievale. Orograficamente le unità immobiliari sono ubicate in una zona alla quale si accede esclusivamente per via pedonale. (Foto n. 1-2-3). Nonostante l'ubicazione, il bene può usufruire dei servizi essenziali presenti nel Comune di San Biagio della Cima, ovvero, negozi, farmacia, scuole materna ed

elementare, poste Italiane, linee urbane di trasporto tutte raggiungibili all'interno di un raggio di 200 m.

L'accesso alle unità immobiliari avviene esclusivamente per via pedonale dalla Piazza principale dove è ubicato l'oratorio dell'Assunta; sul lato sinistro dell'oratorio si dirama un vicolo denominato vicolo dell'Ulivo che accede direttamente all'immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di San Biagio della Cima in Via dell'Annunziata 4B.

E' inserito all'interno del centro storico in una zona di particolare pregio ambientale.

Dalla disposizione del nucleo storico è possibile far risalire la datazione del fabbricato intorno al XVI secolo.

L'immobile è costituito da num. 2 unità immobiliari disposte su num. 4 piani.

La prima u.i. è ubicata al piano terreno ed è identificata in catasto al foglio 3 Mapp. 233 Sub 6 e confina: a Nord con la seconda u.i. (233/7); a Sud con la strada Via Annunziata; ad Est con l'ingresso Comune al 233 Sub. 7 ed ad Ovest con il Mapp. 232.

La destinazione di tale unità immobiliare risulta essere abitativa, ed è composta da un unico locale e vano cottura. La superficie netta risulta essere di Mq. 31.71; quella lorda o commerciale è di Mq. 50.28 (Vedi foto num. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9).

La seconda unità immobiliare comprende la restante consistenza del compendio immobiliare.

E' costituito da num. 3 piani, oltre il piano terreno, per un totale di num. 4 piani. Il piano terreno è costituito da num. 3 locali deposito (Foto n. 11-12-13) disimpegnati dall'ingresso comune al Sub. 6 (Foto n. 10).

I confini risultano essere: a Nord Mapp. 191; a Sud Mapp. 233 Sub 6; ad Est l'oratorio dell'Assunta, ad Ovest Mapp. 192. Da tale piano attraverso una scala si accede al primo piano costituito da cucina (Foto n. 14), num. 2 camere da letto (Foto n. 15-16), un locale w.c. (Foto

n. 17) aggettante complessivamente su un disimpegno comune.

Proseguendo dal vano scala (Foto n. 18) si accede al piano 2 che è costituito da un locale cucina (Foto n. 20), locale soggiorno (Foto n. 19) e locale bagno (Foto n. 21).

Proseguendo si accede al piano terzo costituito da num. 2 camere da letto (Foto n. 23-24), un locale doccia – w.c. (Foto n. 25) aggettanti su un disimpegno comune (Foto n. 22) e un terrazzo (Foto n. 26). Dal terrazzo al piano terzo, mediante scala in ferro, si accede ad un secondo terrazzo ubicato al piano quarto della superficie di Mq. 12.89

Complessivamente la superficie netta risulta essere di Mq. 163.94; quella lorda o commerciale è di Mq. 247.70. La superficie del terrazzo al piano terzo è di Mq. 8.44; La superficie del terrazzo al piano quarto è di Mq. 12.89;

I confini sono gli stessi dei piani sottostanti.

- dati generali: Le unità immobiliari sono parte integrante di un unico fabbricato composto da n. 3 piano oltre il piano terreno. Tale edificio come sopra accennato risulta essere all'interno del nucleo storico del Comune di san Biagio della Cima, con una datazione risalente al sec. XV-XVI.

- caratteristiche strutturali:

Indagini sulle caratteristiche costruttive:

Dalle indagini effettuate in loco è stato possibile verificare le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive generali del fabbricato:

- Strutture di fondazione: in muratura portante.
- Strutture portanti verticali: in muratura portante..
- Strutture portanti orizzontali: Solai voltati, prevalentemente al piano terreno; solai in travetti prefabbricati in laterizio armato con interposti blocchi di laterizio ai restanti piani.

- Strutture portate di tamponamento: muratura in pietra, ad eccezione del piano sottotetto, oggetto di ristrutturazione..
- Strutture portate di divisione interna: costituite da laterizi forati di dimensioni cm. 8x12x24 disposti a coltello per uno spessore complessivo compreso l'intonaco di cm. 10.
- Struttura di copertura: parte, costituita da tetto a falde rivestito di tegole marsigliesi ed in parte da copertura piana a terrazzo praticabile.
- **Impianti tecnologici**
- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas.
- Impianto idrico: l'acqua viene erogata mediante presa diretta dall'acquedotto.
- Impianti di scarico. Gli scarichi delle acque nere sono canalizzati nella pubblica fognatura
- Impianto elettrico: è realizzato con canalizzazioni sotto traccia.
- Impianto Tv: presente.
- Impianto telefonico: presente.
- **Consistenza immobiliare e caratteristiche costruttive particolari**
- Pavimenti: nei locali destinati a cantina, in battuto di cemento. Nei restanti locali piastrelle in ceramica smaltata.
- Pareti verticali: in tutti i locali la tinteggiatura è stata eseguita in tempera lavabile, nei locale bagno in piastrelle di ceramica smaltata cm 25 x cm. 25 fino ad un'altezza di m 2,50 circa; nei locali cucina in piastrelle in ceramica smaltata in corrispondenza dei vani cottura.
- Sistema di oscuramento: costituito da persiane in legno;
- Serramenti esterni: costituiti da finestre in alluminio verniciato a forno colore bianco;
- Serramenti interni: costituiti da porte in legno tamburato;
- Impianto elettrico: costituito da frutti serie B-Ticino;

- **accessori e pertinenze:** Pertinenza comune dei due subalterni, risulta essere l'androne di ingresso comune sito al piano terreno.

- **attuale inquadramento urbanistico ed edilizio:**

Il fabbricato è stato inserito dal PUC di Vallecrosia nell'Ambito A.RI. AUR sub. 1. Tale strumento urbanistico nella parte delle "Norme di Conformità", all'art. 120, indica le seguenti prescrizioni:

- **conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta di sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:** Dalla sovrapposizione fra il Progetto autorizzato con concessione edilizia a titolo gratuito n. 447 del 07 ottobre 1992 e lo stato di fatto attuale, risulta:

- a) Piano Terreno: L'unità immobiliare contrassegnata al Foglio 3, mappale n. 233 sub. 6 risulta essere esistente in data anteriore al 1942;
- b) Piano terreno: L'unità immobiliare contrassegnata al Foglio 3, mappale n. 233 sub.7, al piano terreno, non risulta aver subito modifiche rispetto allo stato di fatto. Al piano primo si rileva la realizzazione di un vano cucina che configura la costituzione di una nuova unità abitativa autonoma. Al piano secondo, sono state apportate, alcune modifiche interne rispetto al Progetto autorizzato. Al piano terzo sono state rilevate le seguenti modifiche: la realizzazione un locale doccia-Wc e una camera da letto in sostituzione della prevista lavanderia stireria. La realizzazione di finestre sul lato nord, non previste in progetto. La chiusura della prevista porta-finestra sul lato est in corrispondenza del terrazzo. La variazione in altezza in corrispondenza delle camere da letto da mt. 1.20 previsti in progetto, a mt. 1.77 attuali.

Al piano quarto è stato realizzato un terrazzo in sostituzione della prevista copertura a falde. Le difformità precedentemente descritte possono essere sanate mediante le seguenti procedure:

- Piano primo: Domanda di concessione in sanatoria per la realizzazione di una nuova unità immobiliare, autonoma da un punto di vista reddituale e funzionale (art. 2 DM 28/98) per una superficie netta di Mq. 41.68. Tale opera può essere sanata presentando n. 2 D.I.A. in sanatoria, in quanto l'opera, in virtù degli strumenti urbanistici vigenti può essere autorizzata vista la previsione della residenza nella zona "A" storica. L'ammontare della sanatoria potrà essere calcolato soltanto dall'Agenzia delle Entrate.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione risulterà essere pari a €. 7.669,12 (Mq. 41.68 x €. 92x2); Il costo delle prestazioni professionali relative alle due DIA ammonteranno a €. 1600.

- Piano secondo, le difformità interne riscontrate al piano secondo potranno essere sanate, nella precedente DIA;
- Piano terzo. I locali abitativi ricavati nel sottotetto, aumentando l'altezza minima da mt. 1.20 a mt. 1.77, potranno essere sanati mediante la Legge regionale del 6 agosto 2001, n. 24 (legge sui sottotetti), previa autorizzazione paesaggistica, con permesso di costruire. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione risulterà essere pari a €. 3252.20 (Mq. 35.35 x €. 46x2); Il costo delle prestazioni professionali relative alle due DIA ammonteranno a €. 3000. L'ammontare della sanatoria potrà essere calcolato soltanto dall'Agenzia delle Entrate.
- Piano quarto. La realizzazione dell'attuale terrazzo, in sostituzione della prevista copertura a falde, presenta una modifica al progetto autorizzato, che a parere del sottoscritto, risulta non sanabile. Di conseguenza si ritiene necessario il ripristino della situazione legale,

realizzando, in sostituzione del terrazzo la copertura a doppia falda così come prevista nella progetto autorizzato n. 447/92 del 07.10.1992. L'ammontare della sanzione potrà essere calcolato soltanto dall'Agenzia delle Entrate. Il progetto per il ripristino della situazione legale potrà essere redatto unitamente alla sanatoria del punto precedente.

8. Valutazione complessiva del bene:

- **determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati:** Per ottenere una congrua e reale base di riferimento, il sottoscritto ha considerato i seguenti parametri: accessibilità ritenuta mediocre, esposizione limitata, stato di manutenzione sufficiente, finiture medie. Inoltre, la stima ha tenuto conto di transazioni immobiliari avvenute di recente nella zona, aventi per oggetto immobili aventi simili caratteristiche; di conseguenza si può attribuire la seguente valutazione:

Unità immobiliare con destinazione abitativa sita nel Comune di San Biagio della Cima in Via dell' Annunziata n. 4B censita, al N.C.E.U. F. 3, Mapp. 233 Sub. 6, della superficie complessiva di mq 50.28.

Viene attribuita una valutazione di € 1.000,00/mq.

$€ 1.000,00/mq \times mq 50.28 = € 50.280,00$

La quota da attribuire al [REDACTED] risulta essere € $50.280 : 2 = € 25.140,00$

Unità immobiliare con destinazione abitativa sita nel Comune di San Biagio della Cima in Via dell' Annunziata n. 4B censita, al N.C.E.U. F. 3, Mapp. 233 Sub. 7, della superficie complessiva di mq 247.70. Di cui: Mq. 180.83 ad abitazione, Mq. 66.87 a locali cantina, e Mq. 8.44 a terrazzo

Viene attribuita la seguente valutazione di:

$€ 1.000,00/mq \times mq 180.83 = € 180.830,00$ (abitazione)

€ 500/mq x mq. 66.87 = € 33.435,00 (cantine)

€ 300/mq. x mq. 8.44 = € 2.532,00

Complessivamente il valore dell'unità immobiliare sopredescritta ammonta a €. 216.797,00.

La quota da attribuire al Sig. [REDACTED] risulta essere € 216.797,00: 2 = € 108.398,50

- valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua commerciabilità: Allo stato attuale, le unità immobiliari, nella loro globalità non avrebbero nessun ostacolo alla concreta vendibilità, fatte salve le dovute e necessarie procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizie. L'ostacolo alla concreta vendibilità deriva dal fatto che l'esecuzione immobiliare riguarda il 50% della proprietà, di conseguenza, come è ovvio immaginare risulta difficile un trasferimento del titolo verso terzi.

- dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento:

Intestazione : [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED] – Proprietà per 1/2.

Comune di: San Biagio della Cima

Foglio: n. 3

Particella: n. 233

Subalterno: n. 6

Categoria: A/3

Classe: 1

Consistenza: n. 2 vani

Rendita Catastale: €. 83,67

Indirizzo: Via Annunziata n. 4/B

Piano: Terreno

Foglio: n. 3

Particella: n. 233

Subalterno: n. 7

Categoria: A/4

Classe: 2

Consistenza: n. 10,5 vani

Rendita Catastale: €. 298.25

Indirizzo: Via Annunziata n. 4/B

Piano: Terreno, 1°, 2°, 3°

Con ciò il sottoscritto ritiene di aver esaurito l'incarico conferitogli.

Sanremo lì 18.11.2013

Il C.T.U.

Arch. Sandro SAVIOZZI

Allegati:

Allegato 1: Stralcio PRG scala 1:5000;

Allegato 2: Stralcio planimetria catastale scala 1:1000;

Allegato 3: Rilievo stato attuale delle unità immobiliari;

Allegato 4: Planimetria dell'alloggio sub. 7 come da progetto approvato con Licenza edilizia a titolo gratuito n. 447 del 07.10.1992;

Allegato 5: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari;

Documentazione fotografica:

Foto 1: Vista dell'accesso all'ex vicolo dell' Ulivo da Via dell' Annunziata;

Foto 2: Vista di Via dell' Annunziata (Già denominata vicolo dell' Ulivo);

Foto 3: Vista dell'immobile in corrispondenza del passaggio privato sul Mapp. 348;

Foto 4: Vista dell'ingresso all'immobile in corrispondenza del piano terreno;

Foto 5: Vista del fronte Sud dell'immobile;

Foto 6: Vista dell'ingresso all'immobile situato al piano terreno;

Foto 7: Vista del locale adibito a vano cottura situato al piano terreno;

Foto 8: Vista del locale adibito a tavernetta situato al piano terreno;

Foto 9: Vista del locale adibito a tavernetta situato al piano terreno;

Foto 10: Vista della prima rampa del vano scale e accesso al locale ripostiglio al piano terreno;

Foto 11: Vista del locale ripostiglio situato al piano terreno;

Foto 12: Vista del primo locale cantina situato al piano terreno;

Foto 13: Vista del secondo locale cantina situato al piano terreno;

Foto 14: Vista del locale cucina situato al piano primo;

Foto 15: Vista del locale camera da letto situato al piano primo adiacente il locale cucina;

Foto 16: Vista della seconda camera da letto situata al piano primo;

Foto 17: Vista locale bagno situato al piano primo;

Foto 18: Vista dell'accesso del vano scale al piano secondo;

Foto 19: Vista dell'accesso del locale soggiorno al piano secondo;

Foto 20: Vista dell'accesso del locale cucina situato al piano secondo;

Foto 21: Vista dell'accesso del locale bagno situato al piano secondo;

Foto 22: Vista del corridoio disimpegno al piano terzo;

Foto 23: Vista della prima camera da letto al piano terzo;

Foto 24: Vista della seconda camera da letto al piano terzo;

Foto 25: Vista del locale doccia – w.c al piano terzo;

Foto 26: Vista della terrazza al piano terzo;

Foto 27: Vista della copertura piana a terrazzo al piano quarto;

Foto 28: Vista della copertura piana a terrazzo al piano quarto;

Documentazione allegata:

Visure catastali

Planimetrie catastali