

TRIBUNALE DI IMPERIA

Fallimento [REDACTED]

Fall. N. 11 / 2016

G.D. dott.ssa [REDACTED]

Curatore dott.ssa **Giuseppina Bartolucci**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente, Geom. Maurizio Andreoli, libero professionista iscritto al [REDACTED] del Collegio di Imperia, con studio professionale in [REDACTED] è stato incaricato, il 25/10/2022, dal curatore dott.ssa Bartolucci, perito estimatore degli immobili compresi nell'attivo fallimentare. In data 07/10/2022, il curatore ha richiesto al giudice delegato al fallimento, l'autorizzazione alla nomina dello scrivente, e in data 11/10/2022, il magistrato autorizzava la consulenza tecnica del perito.

L'**incarico** affidato il 25/10/2022, dal curatore fallimentare dott.ssa Giuseppina Bartolucci allo scrivente è:

di descrivere e stimare i singoli beni immobili sopra elencati, indicare tutte le iscrizioni e trascrizioni risultanti dai pubblici registri immobiliari, ottenere dal Comune competente il certificato d'uso o certificato urbanistico, relazionare sullo stato dei singoli immobili con riferimento alla loro regolarità urbanistica, effettuare comunque tutte le verifiche propedeutiche e necessarie in vista della successiva vendita tramite procedura competitiva.

In data 07/11/2022 si procedeva a tutte le **indagini catastali** degli immobili compresi nella procedura.

Le indagini hanno riguardato la richiesta di visure, attuali e storiche, l'acquisizione delle planimetrie catastali e di eventuali elaborati planimetrici, di tutti gli immobili siti in Bajardo e Sanremo.

Come da incarico, per la verifica della conformità urbanistica degli immobili, lo

scrivente ha inviato ai comuni competenti, regolare accesso agli atti.

Al **comune di Sanremo**, richiesta n. 2428/2022, prot. 101482 del 16/11/2022. Nel testo della richiesta inviata attraverso il servizio telematico, si chiedeva: *"Tipo di richiesta: Copia in carta semplice Estremi atto richiesto: Pratica 1/1940 Devo ricostruire le proprietà dei sigg. ██████████ classe 1961, coniugata con ██████████ classe 1954, proprietari in Sanremo via Corradi 62 di un alloggio oggetto della procedura fallimentare. Per aiutare il funzionario ho avuto l'atto di acquisto dove non risulta richiamata nessuna pratica edilizia se non "ante 1/9/1967". La planimetria catastale è datata 7/1/1940. I sigg. ██████████ ██████████ hanno acquistato il 28/12/1992 dai sigg. ██████████ classe 1927, ██████████ classe 1903 e ██████████ classe 1931, ██████████ classe 1940. Quindi si ricercano pratiche edilizie fino al 28/12/1992 a nome dei sigg. ██████████. Si ricercano pratiche sino al 27/9/2010 a nome dei sigg. ██████████"*

La ricerca, dopo tre integrazioni, è avvenuta anche attraverso collegamento Skype con funzionario del comune di Sanremo, ma, in conclusione, non sono emerse pratiche edilizie presso l'ufficio edilizia privata e urbanistica del comune di Sanremo che riguardassero l'unità immobiliare.

Il fabbricato si trova nel centro storico di Sanremo e sicuramente è stato edificato in data antecedente al 1940, quindi l'unico raffronto di regolarità urbanistica può avvenire solo attraverso il raffronto tra lo stato attuale e lo stato autorizzato ovvero la planimetria catastale datata 07/01/1940.

Al **comune di Bajardo** in data 8/11/2022 è stata inviata PEC dove si richiedeva: *all'ufficio tecnico del comune di Bajardo. Sono il geom. Maurizio Andreoli di Imperia perito nel fallimento 11/2016 presso il tribunale di Imperia, curatore dott.ssa Bartolucci Giuseppina, giudice ██████████ Devo ricostruire le proprietà del sig. ██████████ in Baiardo. Per aiutare il funzionario ho avuto l'atto di acquisto dove risultano richiamati:*

licenza edilizia 14/1966 del 8/8/1966 forse a nome ██████████

licenza edilizia 10/1971 del 20/7/1971 forse a nome ██████████

permesso di costruire 1/2007 del 18/5/2007 ██████████

Avrei la necessità di ottenere copia di tutti i titoli edilizi richiamati.

Chiedo con la presente se sono state avanzate altre pratiche edilizie nel fabbricato a nome del sig. ██████████

██████████ dopo 27/07/2007, data di acquisto.

Alla richiesta, il comune di Bajardo, rispondeva il 9/11/2022, indicando una ulteriore pratica edilizia PDC 6/2009 per realizzazione di pavimentazione esterna. In data 15/2/2023 lo scrivente riceveva presso la sede comunale dal tecnico incaricato le copie delle pratiche edilizie richiamate.

SOPRALLUOGHI E DESCRIZIONE

DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il 26/01/2023 lo scrivente fissava sopralluogo presso **l'immobile in Sanremo**, sito al piano secondo di via Corradi, n. 62.

L'alloggio veniva aperto dalla sig.ra ██████████ in qualità di comproprietaria. L'immobile si trova in zona centrale, nel centro storico di Sanremo, a 80 ml lungo vicolo Chintagna dalla via principale di Sanremo, Corso Matteotti, e 90 ml lungo via Corradi sino a piazza Eroi Sanremesi.

La struttura dell'edificio è in muratura piena di pietrame su quattro livelli di piano, al piano terra si trova attività commerciale, bar, mentre ai piani primo, secondo, terzo e quarto, sottotetto, si trovano delle residenze.

La copertura lato via Corradi è in tegole ma non si comprende la condizione di manutenzione, la copertura lato vicolo Chintagna non è visibile.

Dalle scale condominiali, comuni, si accede all'unità immobiliare da periziare e descrivere.

La scala condominiale **comune** suddivide in due parti l'alloggio, nelle planimetrie catastali l'interno 2 si trova a destra per chi sale le scale condominiali, lato vicolo Chintagna, mentre l'interno 3 si trova di fronte e allo stesso piano, a sinistra per chi sale le scale condominiali, lato via Corradi.

Le due porzioni di alloggio sono separate da scala comune condominiale.

Un vano a destinazione abitativa, con servizio igienico, si trovano sul lato di via Corradi mentre gli altri locali abitativi, l'ingresso e altro servizio igienico si trovano lato vicolo Chintagna. Internamente l'alloggio è formato da volte a "botte" con altezza massima di 3,20 m e minima di 2,30 m, i servizi igienici hanno un'altezza pari a m 2,12 per il wc lato via Corradi e di m 2,53 lato vicolo Chintagna, quest'ultimo realizzato sul poggiolo, secondo la planimetria catastale, ora chiuso da finestrate e muratura.

LATO VIA CORRADI - Il servizio igienico non è dotato di aerazione diretta ne tantomeno di aerazione meccanica. Nell'unico vano principale, destinato a camera da letto è stata realizzata anche una cucina, addossata alla parete del servizio igienico.

Il riscaldamento avviene con il calorifero a piastre radianti, attraverso la calderina a gas posta nell'altra porzione di alloggio.

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1940, la superficie interna, calpestabile del vano principale è pari a mq 11, mentre quella del servizio igienico è pari a 2 mq.

Il servizio igienico se modificato per ottenere un'altezza conforme è a servizio del locale camera da letto.

La destinazione a locale abitativo è, secondo la planimetria catastale, da data antecedente al 1940.

All'interno del wc, si trovano il lavandino, il bidet, il wc con vaso di cacciata esterno e il piatto doccia con paratia. La piastrellatura è a tutta altezza.

L'acqua calda è prodotta da boiler elettrico da 50 l posto sopra il servizio igienico, all'interno di una nicchia.

L'unica vetusta finestra è in legno e vetro semplice, dotata di persiana alla ligure in metallo con sportellino.

Gli impianti elettrici non sono tutti sottotraccia. La porta di ingresso è in legno

semplice.

Come descritto dal vano lato via Corradi si accede attraverso il pianerottolo delle scale condominiali comuni all'altra porzione di alloggio.

LATO VICOLO CHINTAGNA – La porta di ingresso è sempre in legno, dall'ingresso si accede alla camera da letto e alla cucina – soggiorno e al servizio igienico collocato sul poggiolo aggettante verso vicolo Chintagna.

Il corridoio d'ingresso è separato dal vano utilizzato a camera da letto da parete in legno che termina a cm 50 dal soffitto, non risulta areato e illuminato direttamente, esiste una piccola apertura che aggetta verso il vano scale condominiale, chiuso.

Il locale principale è il soggiorno/cucina dotato di una finestratura in legno e vetro semplice, mentre la porta esistente che conduce al locale igienico è in alluminio.

Il servizio igienico è dotato di due finestre in alluminio con persiana alla genovese in alluminio, verde.

La struttura del servizio igienico è posta all'esterno della parete dell'edificio su un poggiolo sorretto da vetuste putrelle ancorate alla parete portante dell'edificio.

Il locale igienico è completamente chiuso, coperto da struttura inclinata parte in amianto.

Dal raffronto con la planimetria catastale, la realizzazione del servizio igienico è stata eseguita in data successiva al 07/01/1940 (data riportata sulla planimetria catastale), ma non è dato sapere da chi e quando.

Il locale è dotato di wc, bidet, lavandino e piatto doccia con paratia.

Il locale igienico non è disimpegnato dal locale principale.

Questa porzione di alloggio è scaldata dalla calderina a gas attraverso le piastre radianti poste in ogni vano, inoltre gode di impianto di raffrescamento estivo, nel solo locale principale.

Il 15/02/2023 lo scrivente fissava sopralluogo presso **l'immobile in Bajardo**, in regione Gianlui' 34, (lo scrivente non ha visto numeri civici nella zona), il fabbricato dove si trovano le unità immobiliari è a ridosso del bosco di conifere.

L'alloggio al piano secondo e il garage al piano terra, sono stati resi accessibili dal sig. XXXXXXXXXX in qualità di proprietario.

L'immobile si trova sulle alture del centro abitato, ma in zona sono state edificate diverse villette mono/bifamigliari.

La proprietà dista dal centro abitato di Bajardo circa 1,5 km, lungo la via denominata "regione Gianlui", sino al passo Ghimbegna, strada provinciale n. 56 e via Roma.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tetto a quattro falde inclinate in tegole marsigliesi.

L'edificio è suddiviso in quattro piani fuori terra, piano terra, (subb. 1 - 2) magazzino-deposito-autorimessa (oggetto di stima il sub. 2), piano primo residenza (sub. 3), piano secondo (oggetto di stima sub. 8) residenza, piano terzo/sottotetto, non accatastato e non oggetto di stima.

Gli immobili oggetto di stima godono sia di corte esterna di proprietà esclusiva, sia di bene comune non censibile (sub 7) che consente l'accesso al sub 2 (autorimessa) e al sub 8 (alloggio) attraverso la corte esterna di proprietà esclusiva in consistenza allo stesso sub 8.

Sul lato Nord ed Est è collocata la scala di accesso la piano secondo.

Si evidenzia che sulla corte in consistenza al sub. 8 si trova interrato un bombolone a GPL che funge da deposito del liquido a favore anche del sub 3.

L'accesso all'area avviene solo dall'esterno dal cancello lungo il confine.

Ad oggi mi dichiara la proprietà che il sub 8 non risulta più allacciato al bombolone GPL di accumulo.

Dal cancello carrabile comune posto all'interno del sub 7 si raggiunge, al piano terra, il

sub 2, autorimessa.

L'accesso all'interno dell'unità immobiliare a mezzi di media dimensione non è assolutamente agevole per la destinazione indicata, l'aiuola esistente ostacola l'ingresso e l'uscita.

Dal sopralluogo, l'interno del sub 2, non ha una destinazione ad autorimessa ma nel locale è stato ricavato un alloggio composto da un unico locale abitativo e un servizio igienico.

L'altezza interna del locale è pari a m 2,03 non esiste ne illuminazione ne areazione in quanto la sola porta di ingresso è in legno e completamente pannellata e senza vetro.

Il servizio igienico è dotato di una minimale apertura senza serramento, ed ancora, all'interno del locale passano tubazioni utilizzate a servizio dell'alloggio al piano primo di proprietà di terzi.

La corte pertinenziale del sub 8, in consistenza all'alloggio del piano secondo, è realizzata in buona parte in terra, una porzione è stata piastrellata su cui insiste anche un forno.

Una porzione è dedicata a campo di bocce, infine come detto un'area con accesso dall'esterno della recinzione metallica verde, in consistenza al sub 8 è utilizzata a ricovero, interrato, del bombolone a GPL.

Dalla scala esterna di proprietà esclusiva, si accede al piano secondo, alcuni gradini risultano rotti e/o danneggiati.

Dal pianerottolo coperto in parte dal cornicione si accede all'alloggio così composto: ingresso, due camere da letto, di cui una utilizzata a sala da pranzo, bagno, ripostiglio, cucina, e ampio soggiorno con caminetto.

Il soggiorno, e le camere da letto hanno accesso attraverso le porta finestre al grande balcone posto sul lato sud ovest dell'alloggio.

Nel ripostiglio quindi all'interno dell'alloggio esiste una vetusta botola di ispezione

delle dimensioni di cm 60 x 70, che consente l'accesso al piano terzo, sottotetto.

Allo stato non si è a conoscenza della proprietà del piano sovrastante, che dovrebbe essere una proprietà condominiale, indivisa, tra i diversi proprietari dell'edificio. Si vuol specificare che il sub. 1 (autorimessa al piano terra) e il sub. 3 (alloggio al piano primo) dello stesso mappale 305, sono di proprietà di terzi.

L'alloggio viene riscaldato dalla stufa a pellet posta nell'ingresso e altre stufette trasportabili all'interno dei locali.

I serramenti sono in legno tipo inglesina con vetro semplice.

Le bucatore sono dotate di tapparelle in legno con cassonetti non coibentati.

Il servizio igienico è fornito di lavandino, bidet e wc e piatto doccia.

Il piano del wc non è completamente complanare ma all'interno è stato realizzato piccolo gradino. Le tubazioni sono tutte esterne collegate al boiler elettrico esistente.

SITUAZIONE CATASTALE

e URBANISTICA

SANREMO

La proprietà è così descritta presso l'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Imperia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, in capo a:

Proprieta' 1/9;

Proprieta' 1/9;

1/9;

Proprieta' 2/3.

Lo scrivente ha evidenziato al lettore le porzioni di proprietà inserite nella procedura del fallimento ovvero:

Per la porzione interno 2 l'alloggio risulta ampliato sul poggolo ma lo scrivente non conosce l'epoca di realizzazione della difformità.

Se l'ampliamento fosse stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ai sensi della legge regionale 16/2008 art. 48 comma 3; sarebbe sanabile con il versamento di € 5.164,00 oltre diritti di segreteria, onorari e nuovo accatastamento.

Ripeto lo scrivente non conosce l'epoca di realizzazione delle opere in difformità, se le opere fossero state realizzate in epoca antecedente al 1967 potrebbero essere sanabili senza le verifiche igienico sanitarie dettate dal DM 5/7/1975.

Per la porzione interno 3, l'alloggio risulta modificato internamente con la realizzazione di un servizio igienico che non raggiunge l'altezza interna di 2,40, solo l'abbattimento della soletta dove è collocato il boiler e la realizzazione di adeguata ventilazione consentirebbe il mantenimento del locale igienico.

La cucina accanto al letto andrebbe demolita (si tratta degli allacci e degli scarichi) al fine di ottenere un'unica camera da letto con servizio igienico annesso, se adeguato con le dovute demolizioni.

BAJARDO

Le proprietà del sig. [REDACTED] sono così descritte presso l'agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Imperia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, in capo a:

[REDACTED]

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

e sono così individuate:

- Foglio **13**, Particella **305**, Sub **2**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 50 mq, Rendita € 37,29. Indirizzo REGIONE GIANLUI' n. 34 Piano T.

- Foglio **13**, Particella **305**, Sub **8**, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7 vani,

Superficie Catastale 126 mq, escluse aree scoperte 104 mq, Rendita € 328,98. Indirizzo REGIONE GIANLUI' n. 34 Piano T-2.

La planimetria catastale oggi agli atti, datata 15/09/1989, descrittiva del sub 2 **NON è conforme allo stato attuale.**

La planimetria catastale, oggi agli atti, datata 19/06/2007, descrittiva del sub 8 **è conforme allo stato attuale.** Si segnala comunque che:

- il forno posato sulla corte catastalmente in consistenza ha una superficie inferiore a 8 mq quindi non accatastabile ai sensi del DM 28/1998 e non è dotato di autonoma suscettibilità reddituale.
- All'interno della corte di proprietà esiste un area destinata ad accogliere il bombolone a GPL comune.
- Nel ripostiglio dell'alloggio si trova una vetusta botola di accesso al sottotetto, non indicata nella planimetria.

Le pratiche edilizie citate nell'accesso agli atti e prodotte dai funzionari del comune di Bajardo sono:

- 1) LICENZA EDILIZIA – pratica 14/66 per la costruzione di casetta rurale a nome della sig.ra [REDACTED] rilasciata il 8/8/1966;
- 2) LICENZA EDILIZIA – pratica 10/71 per la costruzione di tetto a nome della sig.ra [REDACTED] rilasciata il 20/7/1971 ritirata il 21/1/1973;
- 3) PERMESSO DI ABITABILITA' a nome della sig.ra [REDACTED] richiesto il 20/3/1984, si indica, nel documento non firmato e non datato, l'ispezione dell'ufficio sanitario del 14/1/1986 e del delegato dal comune di Bajardo del 29/6/1984, e il versamento dei diritti del 20/3/1984.
- 4) PERMESSO IN SANATORIA - pratica 01/2007 per accertamento di conformità per modifiche alla copertura, aperture e creazione di autorimesse ai sensi dell'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 e L. 122/89. A nome delle sig.re [REDACTED] e

████████████████████ rilasciata il 21/3/2007, ritirata il 18/5/2007.

5) PERMESSO DI COSTRUIRE – pratica 06/2009 per realizzazione porzione di pavimentazione esterna, a nome del sig. ██████████████████████ rilasciata il 25/5/2009.

La situazione urbanistica che emerge dal raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale dell'autorimessa, sub. 2 **NON è conforme**.

All'interno è stato realizzato un bagno e il resto del locale è adibito ad abitazione con piccola cucina, tavolo da pranzo e brandina.

L'altezza interna di m 2,03 e la mancanza di finestrate, non consentono di ottenere una conformità edilizia dell'unità immobiliare con la destinazione residenziale.

Il locale servizio igienico non è conforme e dovrebbe essere trasformato in ripostiglio, eliminando tutti gli impianti tecnologici, senza demolire le tramezzature, nel resto del locale ora adibito a residenza dovrebbero essere eliminati tutti gli impianti tecnologici per ritornare allo stato autorizzato di autorimessa.

La situazione urbanistica che emerge dal raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale, l'alloggio, sub. 8, **è conforme**, alcune misure indicate nell'elaborato grafico allegato all'accertamento n. 01/2007, sono imprecise ma comunque all'interno delle tolleranze ammesse.

Non è segnata la botola di accesso al piano sottotetto, posta nel locale ripostiglio.

Vi sono delle imprecisioni nei prospetti ad esempio lato strada pubblica, prospetto sud l'apertura fissa nel soggiorno viene indicata aperta sino alla quota di calpestio del balcone sia al piano primo che secondo, non vengono indicate le paratie in mattoni lato sud e lato ovest.

Anche le ringhiere sono decisamente diverse rispetto a quanto rappresentato.

Manca la rappresentazione della fascia marcapiano sui tre prospetti.

Manca la rappresentazione dei coppi sopra le finestre lato ovest e est, e alcuni dettagli architettonici su tutta la facciata, inoltre non sono stati rappresentati i camini/comignoli.

Nella documentazione fotografica sicuramente allegata alla richiesta di accertamento tali mancanze sono individuate, ma ripeto non compiutamente rappresentate.

VALUTAZIONE

L'immobile di Sanremo visionato e descritto ha diverse difformità sia catastali che soprattutto urbanistiche e nella valutazione le spese per onorari, sanzioni, diritti, IVA, bolli, devono essere stimate e detratte dalla valutazione immobiliare dell'alloggio.

Inoltre lo scrivente ha individuato alcune opere edili da realizzare per rendere conforme l'alloggio alle normative igienico – sanitarie.

La valutazione dell'alloggio avviene attraverso il confronto tra:

- valori OMI forniti dall'agenzia delle entrate, l'immobile si trova in zona B2 "... *parte bassa della città vecchia fino a viale Matteotti ...* "
- valori già indicati da vari consulenti di ufficio in altre procedure giudiziali;
- valori indicati da svariate agenzie immobiliari della zona;
- consultazione dei valori immobiliari dichiarati per caratteristiche e dimensioni.

Ovviamente tra immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, (piano, tipologia costruttiva, disposizione, dimensione ecc.).

La superficie **calpestabile totale** quindi comprese le tramezzature interne ed escluse le murature esterne perimetrali e di spina portanti è pari a mq 41,00.

Tenendo conto della separazione di un vano, principale, dal resto dell'alloggio e delle condizioni interne, dei serramenti, degli impianti tecnologici il valore al mq è pari a € 900,00. Quindi:

$$\text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 41,00 = \text{€ } 36.900,00 \text{ valore dell'intero}$$

Considerata la quota di 7/9 delle sigg. [REDACTED] il

valore è pari a: € 28.700,00

A cui vanno detratte tutte le spese per ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'alloggio, oltre oneri di Legge, ribadisco è necessario per individuare la corretta

pratica edilizia conoscere l'epoca di realizzazione delle difformità, se fossero state commesse in data antecedente al 01/09/1967:

- onorari per la sanatoria edilizia	€ 1.800,00
- sanzione art. 48 LR 16/2008 e diritti circa	€ 6.000,00 (€ 5.164,00 + diritti)
- variazione catastale compresi diritti	€ 560,00
Lavori edili per ottenere l'adeguamento igienico – sanitario dell'alloggio	<u>€ 2.140,00</u>
TOTALE	€ 10.500,00

Da cui se ne deduce che il valore **dell'intero** dell'immobile allo stato attuale è dato da:

$$€ 36.900,00 - € 10.500,00 = € \mathbf{26.400,00}$$

Considerata la quota di 7/9 delle sigg. [REDACTED] il valore è pari a: € 20.533,33

Tra gli **immobili di Bajardo** visionati e descritti solo l'autorimessa ha diverse difformità sia catastali che soprattutto urbanistiche e nella valutazione le spese per onorari, sanzioni, diritti, IVA, bolli, devono essere stimate e detratte dalla valutazione immobiliare del compendio.

Inoltre lo scrivente ha individuato alcune opere edili da realizzare per rendere conforme l'autorimessa allo stato autorizzato.

La valutazione dell'alloggio avviene attraverso il confronto tra:

- valori OMI forniti dall'agenzia delle entrate, l'immobile si trova in zona R1 "*... extraurbana/rurale – regione agraria n. 2 ...*"
- valori già indicati da vari consulenti di ufficio in altre procedure giudiziali;
- valori indicati da svariate agenzie immobiliari della zona;
- consultazione dei valori immobiliari dichiarati per caratteristiche e dimensioni.

Ovviamente tra immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, (piano, tipologia costruttiva, disposizione, dimensione ecc.).

La superficie **calpestabile totale dell'alloggio** quindi comprese le tramezzature interne ed escluse le murature esterne perimetrali è pari a mq 113,00, il valore espresso al mq per le caratteristiche dell'alloggio è pari a €/mq 600,00

La superficie dei balconi è stata calcolata al 25%, mentre la superficie della corte pertinenziale esclusiva è stata calcolata al 15 % per i primi 25 mq e al 5% per la restante porzione. Quindi:

$$\text{€/mq } 600 \times \text{mq } 113,00 = \text{€ } 67.800,00$$

La superficie **calpestabile totale dell'autorimessa** quindi comprese le tramezzature interne ed escluse le murature esterne perimetrali è pari a mq 39,00, il valore espresso al mq per le caratteristiche dell'autorimessa è pari a €/mq 250,00. Quindi:

$$\text{€/mq } 250 \times \text{mq } 39,00 = \text{€ } 9.750,00$$

A cui vanno detratte tutte le spese per il ripristino e ottenere la conformità urbanistica e l'adeguamento della planimetria catastale dell'autorimessa oltre oneri di Legge:

- variazione catastale compresi diritti	€ 360,00
Lavori edili per ottenere l'adeguamento	<u>€ 2.640,00</u>
TOTALE	€ 3.000,00

Da cui se ne deduce che il valore degli immobili allo stato attuale è dato da:

$$\text{€ } 67.800,00 + \text{€ } 9.750,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 74.550,00$$

INDAGINI IPOTECARIE

Dalla ricerca on line presso la conservatoria di Sanremo per nominativo a carico della sig.ra [REDACTED] sono emerse queste formalità che ricadono sull'immobile stimato in Sanremo:

a) ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1992 - Registro Particolare 1063 Registro Generale 10055 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Trattasi di mutuo fondiario decennale ma non risulta, se saldato l'annotazione di cancellazione totale.

- b) ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2008 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2290 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68951/7821 del 28/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SANREMO(IM) Trattasi di mutuo fondiario decennale ma non risulta, se saldato l'annotazione di cancellazione totale.
- c) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2011 - Registro Particolare 8573 Registro Generale 11463 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1301/9990 del 22/09/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANREMO(IM) Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale Comune I138 - SAN REMO (IM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana SR Foglio 42 Particella 1237 Subalterno 8 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Indirizzo VIA CORRADI 62
- d) ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2015 - Registro Particolare 319 Registro Generale 3079 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 90 del 20/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SANREMO(IM) A favore [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/6 Contro [REDACTED]
[REDACTED]
- e) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2015 - Registro Particolare 889 Registro Generale 7386 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 360/2015 del 28/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SANREMO(IM) A favore [REDACTED]
[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/9 CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota

di 2/3

f) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2019 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 1555 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11 del 30/06/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SANREMO(IM) A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto CONTRO [REDACTED]

Dalla ricerca on line presso la conservatoria di Sanremo per nominativo a carico della sig.ra [REDACTED] sono emerse queste formalità che ricadono sull'immobile stimato in Sanremo:

g) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2011 - Registro Particolare 8573 Registro Generale 11463 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1301/9990 del 22/09/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANREMO(IM) Contro [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale Comune I138 - SAN REMO (IM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana SR Foglio 42 Particella 1237 Subalterno 8 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Indirizzo VIA CORRADI 62

h) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2015 - Registro Particolare 889 Registro Generale 7386 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 360/2015 del 28/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SANREMO(IM) A favore [REDACTED]

[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/9 CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota

di 2/3 CONTRO [REDACTED]

i) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2019 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 1555 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11 del 30/06/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SANREMO(IM) A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] In qualità di CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/9

Dalla ricerca on line presso la conservatoria di Sanremo per nominativo a carico del sig. [REDACTED] sono emerse queste formalità che ricadono sugli immobili stimati in Bajardo:

l) ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2007 - Registro Particolare 2248 Registro Generale 10359 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 320/258 del 27/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BAIARDO (IM) Documenti successivi correlati: **Comunicazione n. 1151 del 30/08/2010 di estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2010. **Cancellazione totale eseguita** in data 31/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) A favore [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

m) ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 1233 Registro Generale 7160 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1513/1176 del 02/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BAIARDO(IM) A favore CREDITORE IPOTECARIO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

n) ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2015 - Registro Particolare 889 Registro Generale 7386 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 360/2015 del 28/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BAJARDO (IM) A favore [REDACTED]

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

o) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2016 - Registro Particolare 1826 Registro Generale 2414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 622/2016 del 01/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BAIARDO(IM) A favore [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro [REDACTED]

p) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2019 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 1555 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11 del 30/06/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in BAIARDO(IM) A favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] Per la quota di 1/1.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia li 27/04/2023

Geom. Maurizio Andreoli



COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI
IMPERIA

Allegati Sanremo:

- 1) atto notarile rep 8647 del 28/12/1992 notaio [REDACTED]
- 2) planimetria catastale 07/01/1940
- 3) visura catastale attuale
- 4) documentazione fotografica
- 5) planimetria stato attuale

Allegati Bajardo:

- 6) atto notarile rep 319 del 27/07/2007 notaio [REDACTED]
- 7) planimetria catastale del 15/9/1989
- 8) planimetria catastale del 19/6/2007
- 9) visura catastale storica sub 2
- 10) visura catastale storica sub 8
- 11) elaborato planimetrico catastale
- 12) elenco subalterni
- 13) documentazione fotografica
- 14) planimetria stato attuale sub 2 – autorimessa / abitazione

Allegati elenco formalità ipotecarie:

- 15) elenco formalità [REDACTED]
- 16) elenco formalità [REDACTED]
- 17) elenco formalità [REDACTED]

TRIBUNALE DI IMPERIA

Fallimento [REDACTED]

Fall. N. 11 / 2016

G.D. dott.ssa [REDACTED]

Curatore dott.ssa **Giuseppina Bartolucci**

**INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEL 27/4/2023**

Lo scrivente, Geom. Maurizio Andreoli, libero professionista iscritto al [REDACTED] del Collegio di Imperia, con studio professionale in [REDACTED] è stato incaricato, il 25/10/2022, dal curatore dott.ssa Bartolucci, quale perito estimatore degli immobili compresi nell'attivo fallimentare.

In data 07/10/2022, il curatore ha richiesto al giudice delegato al fallimento, l'autorizzazione alla nomina dello scrivente, e in data 11/10/2022, il magistrato autorizzava la consulenza tecnica del perito.

Lo scrivente in data 28/04/2023 inviava la relazione definitiva datata 27/04/2023 al curatore fallimentare con tutti gli allegati richiesti a seguito delle ricerche effettuate.

A seguito di sessione di esame della consulenza tra lo scrivente e il curatore avvenuta il 08/11/2023 veniva richiesto allo scrivente di verificare la conformità urbanistica e paesaggistica dell'edificio in Bajardo.

Infatti come riportato dal rigo 19 di pagina 12 sino al rigo 2 di pagina 13, della consulenza depositata, lo scrivente dopo aver indicato **la conformità dell'alloggio**, evidenziava nella relazione quanto segue:

“Vi sono delle imprecisioni nei prospetti ad esempio lato strada pubblica, prospetto sud l'apertura fissa nel soggiorno viene indicata aperta sino alla quota di calpestio del balcone sia al piano primo che secondo,

non vengono indicate le paratie in mattoni lato sud e lato ovest.

Anche le ringhiere sono decisamente diverse rispetto a quanto rappresentato.

Manca la rappresentazione della fascia marcapiano sui tre prospetti.

Manca la rappresentazione dei coppi sopra le finestre lato ovest e est, e alcuni dettagli architettonici su tutta la facciata, inoltre non sono stati rappresentati i camini/comignoli.

Nella documentazione fotografica sicuramente allegata alla richiesta di accertamento tali mancanze sono individuate, ma ripeto non compiutamente rappresentate.”

Il curatore fallimentare ha quindi richiesto allo scrivente di verificare se fossero necessarie nuove pratiche edilizie di accertamento paesaggistico (A.C.P.) e di accertamento urbanistico (A.C.U.) al fine di ottenere la conformità **dell'edificio in Bajardo.**

Evidenzio che l'immobile non è di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] ma due unità immobiliari sono in capo a terzi, che dovrebbero compartecipare alla spesa relativa alla nuova sanatoria dell'edificio nel suo complesso, nelle sue parti “condominiali”.

Lo scrivente non è conoscenza se esistono delle tabelle millesimali generali per il riparto dei costi.

Nei conteggi forniti al curatore si è ipotizzato il riparto del 50 % delle spese, che comprendono onorari di professionisti esclusa IVA, sanzioni, bolli, diritti di segreteria e rimborsi spese.

Come da incarico, lo scrivente ha richiesto al comune di Bajardo un parere scritto sulla necessità di presentazione delle nuove sanatorie, visto che le fotografie già allegate al fascicolo della sanatoria, ottenuta nel 2007, documentano già la situazione attuale, come

illustrata dallo scrivente nella consulenza.

Ebbene in data 13/11/2023 lo scrivente inviava PEC all'ufficio tecnico del comune di Bajardo, protocollata il 14/11/2023:

"All'ufficio tecnico del comune di Bajardo. Alla cortese attenzione del geom. ██████████

Sono il geom. Maurizio Andreoli di Imperia, tecnico incaricato dal curatore fallimentare nella procedura in oggetto, dott.ssa Bartolucci Giuseppina di Imperia.

Nella stima immobiliare consegnata ho indicato per l'immobile allibrato al foglio 13 mappale 305 di proprietà del sig. ██████████, alcune difformità esterne rispetto l'ultima pratica edilizia autorizzata ai sigg. ██████████ ██████████ La pratica edilizia è la n. 1 / 2007 rilasciata il 18/5/2007 comm. edil int. del 1/3/2007.

Le difformità indicate in rosso nell'allegato riguardano le porzioni esterne non indicate o indicate non precisamente.

PROSPETTO SUD: manca l'indicazione del pannello architettonico che dal piano secondo giunge sino al piano primo, la ringhiera indicata è completamente differente a quella installata. Le finestre al P2 e P1, all'estrema destra del prospetto sono state indicate più grandi rispetto alla realtà, mancano le indicazioni dei camini e di tutte le piastrelline.

PROSPETTO OVEST: manca l'indicazione del pannello architettonico che dal piano secondo giunge sino al piano primo. La finestra all'estrema sinistra al P2 del prospetto è stata posizionata più alta rispetto alla realtà, mancano le indicazioni dei camini e di tutte le piastrelline oltre le sporgenza in laterizio sopra le finestre.

PROSPETTO NORD: La finestra nel sottoscala al P1 è stata indicata più

alta rispetto alla realtà, mancano le indicazioni dei camini e di tutte le piastrelline.

PROSPETTO EST: La finestra al P2 del prospetto è stata posizionata più alta rispetto alla realtà, mancano le indicazione dei camini e di tutte le piastrelline oltre alla sporgenza in laterizio sopra le finestre e le fasce marca piano.

Lo scrivente immagina che le manchevolezze non riportate negli elaborati grafici siano già rappresentate nella documentazione fotografica allegata al fascicolo del PDC 1/2007. Lo scrivente allega la documentazione fotografica dei prospetti nello stato attuale (febbraio 2023).

In ogni modo il magistrato e il curatore desiderano sapere dall'ufficio tecnico se è necessaria una ulteriore pratica edilizia e paesaggistica di sanatoria, per le manchevolezze segnalate e non adeguatamente indicate negli elaborati grafici per potere alienare gli immobili caduti nel fallimento. Resto a disposizione per qualsiasi chiarimento. Grazie.

Il CTU Maurizio geom. Andreoli”

PEC protocollata: Buongiorno Geometra la sua PEC è stata protocollata con il n. 2926 del 13.11.2023, distinti saluti. Comune di Bajardo

In data 22/11/2023 dopo breve telefonata intercorsa con il funzionario per illustrare il testo e la documentazione allegata alla richiesta, ha ricevuto la risposta con PEC che si riporta:

“In relazione alla richiesta del 13/11/2023 e visionata l'entità delle opere descritte sarà necessario presentare una nuova pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica e urbanistica atta a "sistemare" le manchevolezze presenti tra stato attuale e stato sanato con

gli elaborati della pratica 01/2007 del 18/05/2007. tanto si doveva per quanto richiesto, Saluti, geom. ██████████”

Quindi da quanto si evince, secondo il comune di Bajardo, risulta necessario per ottenere anche la conformità dell'edificio nelle sue parti esterne, dove il sig. ██████████ è comproprietario:

- 1) la presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intero edificio con la sola rappresentazione dei prospetti e della copertura, ad ottenimento dell'autorizzazione previo parere della soprintendenza di Genova,
- 2) la presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica.

Si richiede allo scrivente di esprimere un costo per la sanatoria che viene così distinta:

- per onorari professionali delle due pratiche si stima in € 2.500,00 esclusa IVA;
- per sanzioni ambientali (non esiste una tabella ma è la commissione locale del paesaggio a quantificarla) si stima in € 1.000,00;
- per sanzioni amministrative di edilizia € 516,00;
- per bolli, rimborsi spesa e diritti di segreteria si stima in € 500,00;

totale € 4.516,00 arrotondato in € 5.000,00

Come anticipato tale cifra totale di € 5.000,00 onnicomprensiva, andrebbe ripartita tra i due proprietari dell'edificio, sig. ██████████ proprietario dei subb. 2 e 8 e i terzi proprietari dei subb. 1 e 3.

VALUTAZIONE

AGGIORNATA

Ai fini della valutazione immobiliare degli immobili in comune di Bajardo, si conferma quanto riportato nella stima del 27/04/2023 sottraendo, alla cifra totale, la stima di € 5.000,00 prodotta, ma al 50 % in quanto il costo della nuova sanatoria edilizia andrà ripartita con gli altri proprietari dell'edificio.

Tra gli **immobili di Bajardo** visionati e descritti solo l'autorimessa ha diverse

difformità sia catastali che, soprattutto urbanistiche, e nella valutazione le spese per onorari, sanzioni, diritti, IVA, bolli, devono essere stimate e detratte dalla valutazione immobiliare del compendio.

Inoltre lo scrivente ha individuato alcune opere edili da realizzare per rendere conforme l'autorimessa allo stato autorizzato.

La valutazione dell'alloggio avviene attraverso il confronto tra:

- valori OMI forniti dall'agenzia delle entrate, l'immobile si trova in zona R1 "...
extraurbana/rurale – regione agraria n. 2 ..."
- valori già indicati da vari consulenti di ufficio in altre procedure giudiziali;
- valori indicati da svariate agenzie immobiliari della zona;
- consultazione dei valori immobiliari dichiarati per caratteristiche e dimensioni.

Ovviamente tra immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, (piano, tipologia costruttiva, disposizione, dimensione ecc.).

La superficie **calpestabile totale dell'alloggio** quindi comprese le tramezzature interne ed escluse le murature esterne perimetrali è pari a mq 113,00, il valore espresso al mq per le caratteristiche dell'alloggio è pari a €/mq 600,00

La superficie dei balconi è stata calcolata al 25%, mentre la superficie della corte pertinenziale esclusiva è stata calcolata al 15 % per i primi 25 mq e al 5% per la restante porzione. Quindi:

$$\text{€/mq } 600 \times \text{mq } 113,00 = \text{€ } 67.800,00$$

La superficie **calpestabile totale dell'autorimessa** quindi comprese le tramezzature interne ed escluse le murature esterne perimetrali è pari a mq 39,00, il valore espresso al mq per le caratteristiche dell'autorimessa è pari a €/mq 250,00. Quindi:

$$\text{€/mq } 250 \times \text{mq } 39,00 = \text{€ } 9.750,00$$

A cui vanno detratte tutte le spese per il ripristino e ottenere la conformità urbanistica e l'adeguamento della planimetria catastale dell'autorimessa oltre oneri di Legge:

- variazione catastale compresi diritti	€ 360,00
Lavori edili per ottenere l'adeguamento	<u>€ 2.640,00</u>
TOTALE	€ 3.000,00

Da cui se ne deduce che il valore degli immobili allo stato attuale è dato da:

$$€ 67.800,00 + € 9.750,00 - € 3.000,00 = € 74.550,00$$

Da quanto sopra esposto il valore degli immobili viene così aggiornato e integrato a seguito delle nuove ricerche effettuate riguardante esclusivamente la regolarità edilizia e paesaggistica nelle sue parti esterne comuni.

$$€ 67.800,00 + € 9.750,00 - € 3.000,00 - (€ 5.000,00 / 2) = € 72.050,00$$

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia li 15/01/2024

Geom. Maurizio Andreoli

