



TRIBUNALE DI IMPERIA

Concordato [REDACTED]
in liquidazione n. 3 anno 2017

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA

Lo scrivente Geom. Antonio Daziano, libero professionista
del Collegio di Imperia, con studio in [REDACTED]

[REDACTED] ha ricevuto incarico dal Commissario Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED] di valutare il compendio immobiliare dei beni messi a
disposizione dei creditori da parte della società e dei soci.

Al fine di determinare il valore ossia il più probabile prezzo
che i beni otterranno a libero mercato, si è adottato il
procedimento per confronto diretto, in quanto stante l'attuale
situazione di mercato, lo si ritiene il più idoneo al fine di
determinare un ordine di grandezza ragionevolmente vicino al più
probabile valore di mercato.

Onde addivenire ad un risultato attendibile si sono
considerati i coefficienti più importanti quali tipologie costruttive,
epoca di costruzione, stato di conservazione, localizzazione,
esposizione destinazione e quanto, caso per caso, si è ritenuto
influyente alla stima.

Ai fini comparativi di immobili analoghi, oltre alla personale
esperienza, si sono utilizzati i valori di vendita di immobili
analoghi esistenti sul mercato immobiliare ed i valori medi
riportati dalla tabelle O.M.I. della Agenzia delle Entrate, nonché

informative prezzo agenzie immobiliari.

Tanto premesso e considerato lo scrivente ha effettuato una dettagliata ricognizione dei luoghi accedendo ad ogni singolo bene e valutato caso per caso gli elementi ritenuti influenti.

BENI DI PROPRIETA' DELLA

1) Complesso immobiliare in Imperia, in zona Garbella, formata da un a villa bifamiliare su due piani e circostante terreni pertinenziali alle singole unità; villa trifamiliare su due piani con uniti box auto e terreni pertinenziali alle singole unità. Il complesso è posto in Imperia Via Giovanni Balestra snc.

Gli edifici, di recente costruzione, sono stati ceduti con compromessi negli anni 2011 – 2016 e gli stessi sono attualmente abitati dai sottoscrittori dei compromessi.

Al fine di accertare la congruità dei valori di vendita è stato chiesto allo scrivente di procedere anche alla stima di tali unità.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo il Sig. [REDACTED] [REDACTED] promissorio compratore dell'unità contraddistinta con il mappale 2204 subalterno 2 e corti subalterno 5 e subalterno 6, ha evidenziato che ritiene esista un errore sulla linea di confine di demarcazione delle corti stesse. Considera che nel caso in cui esista detto errore non vi è incidenza del valore del bene; si è ritenuto comunque di procedere comunque alla stima del bene.

a) Alloggio individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2204 subalterno 1 graffato al subalterno 4, categoria A/3, classe 3, vani 4.5, superficie catastale mq. 132, rendita catastale €

302,13.

Trattasi dell'alloggio facente parte dell'edificio bifamiliare e posto a monte dello stesso, disposto su due piani, composto da ampio soggiorno – cottura, due camere, bagno, disimpegno, portico, terrazzo e giardino a piano terra ed ampio magazzino – garage a piano seminterrato.

Alloggio	mq. 86,40	
Portico mq. 11,00 x 35% =	mq. 3,85	
Terrazzo mq. 39,41 x 25% =	mq. 9,85	
Terreno mq. 280,00 x 10% =	<u>mq. 28,00</u>	
	mq. 128,00	
Valore unitario €/mq. 2.100,00		
mq. 128,00 x €/mq. 2.100,00 =		€ 268.800,00
Magazzino – garage mq. 120,00		
Valore unitario €/mq. 750,00		
mq. 120,00 x €/mq. 750,00 =		€ <u>90.000,00</u>
TOTALE		€ 358.000,00

Valore di vendita come da compromesso con Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] € 365.000,00.

b) Alloggio individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2204 subalterno 2 graffato al subalterno 5 e subalterno 6, categoria A/3, classe 3, vani 4.5, superficie catastale mq. 133, rendita catastale € 302,13.

Trattasi dell'alloggio facente parte dell'edificio bifamiliare e posto a valle dello stesso, disposto su due piani, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, portico,

terrazzo e giardino a piano terra e box auto a piano seminterrato.

Alloggio	mq.	86,64
Portico mq. 11,00 x 35% =	mq.	3,85
Terrazzo mq. 25,28 x 25% =	mq.	6,25
Terreno mq. 250,00 x 10% =	<u>mq.</u>	<u>25,00</u>
	mq.	121,74
Valore unitario €/mq. 2.100,00		
mq. 121,74 x €/mq. 2.100,00 =	€	255.654,00
Magazzino – garage mq. 30,00		
Valore unitario €/mq. 1.200,00		
mq. 30,00 x €/mq. 1.200,00 =	€	<u>36.000,00</u>
TOTALE	€	291.654,00

Valore di vendita come da compromesso con Sig. [REDACTED] € 305.000,00.

c) Alloggio individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2197 subalterno 1 graffato al subalterno 8, categoria A/2, classe 3, vani 4.5, superficie catastale mq. 92, rendita catastale € 639,12.

c1) Box auto individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2197 subalterno 7, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 23, superficie catastale, mq. 27, rendita catastale € 20,19.

Trattasi dell'alloggio facente parte dell'edificio trifamiliare e posto a valle dello stesso, disposto su due piani, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e una camera a piano terra, oltre magazzino, cantina, bagno, portico e giardino a piano seminterrato. Costituisce pertinenza attiguo

box auto.

Alloggio	mq.	60,50
Portico mq. 11,34 x 35% =	mq.	3,97
Terrazzo mq. 30,00 x 25% =	mq.	7,50
Magazzino mq. 48,00 x 60% =	mq.	28,80
Portico mq. 11,00 x 15% =	mq.	1,65
Terreno mq. 265,00 x 10% =	<u>mq.</u>	<u>26,50</u>
	mq.	128,92
Valore unitario €/mq. 2.100,00		
mq. 128,92 x €/mq. 2.100,00 =	€	270.730,00
Box auto	mq.	23,00
Valore unitario €/mq. 1.300,00		
mq. 23,00 x €/mq. 1.300,00 =	<u>€</u>	<u>29.900,00</u>
TOTALE	€	300.630,00

Valore di vendita come da compromesso con Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] € 320.000,00.

d) Alloggio individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2197 subalterno 2 graffato al subalterno 9, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 81, rendita catastale € 426,08.

d1) Box auto individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2197 subalterno 4 graffato al subalterno 11, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 27, rendita catastale € 35,33.

Trattasi dell'alloggio facente parte dell'edificio trifamiliare e posto centralmente, disposto su due piani, composto da cucina -

soggiorno, camera, bagno, disimpegno, terrazzo e giardino a piano terra e magazzino, bagno e giardino a piano seminterrato.

Costituisce pertinenza attiguo magazzino – box con antistante piazzale di manovra pertinenziale.

Alloggio	mq. 52,80
Terrazzo mq. 10,80 x 25% =	mq. 2,70
Magazzino mq. 45,00 x 60% =	mq. 27,00
Terreno mq. 91,00 x 10% =	<u>mq. 9,10</u>
	mq. 91,60
Valore unitario €/mq. 2.100,00	
mq. 91,60 x €/mq. 2.100,00 =	€ 192.360,00
magazzino – box mq. 18,00	
Valore unitario €/mq. 1.500,00	
mq. 18,00 x €/mq. 1.500,00 =	<u>€ 27.000,00</u>
TOTALE	€ 219.390,00

Valore di vendita come da compromesso Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] € 255.000,00.

e) Alloggio individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2197 subalterno 3 graffato al subalterno 10, categoria A/2, classe 3, vani 3.5, superficie catastale mq. 93, rendita catastale € 497,09.

e1) Box auto individuato al foglio 3 di Imperia sez. Piani, mappale 2197 subalterno 6, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 33, superficie catastale mq. 39, rendita catastale € 28,97.

Trattasi dell'alloggio facente parte dell'edificio trifamiliare posto a monte e composto da soggiorno, cucina, camera,

disimpegno, terrazzo e portico con giardino a piano terra e magazzino con giardino al piano seminterrato oltre box separato.

Alloggio	mq. 61,44	
Portico mq. 10,80 x 35% =	mq. 2,70	
Terrazzo mq. 50,00 x 25% =	mq. 12,50	
Magazzino mq. 48,00 x 60% =	mq. 28,80	
Terreno mq. 250,00 x 10% =	<u>mq. 25,00</u>	
	mq. 130,40	
Valore unitario €/mq. 2.100,00		
mq. 130,40 x €/mq. 2.100,00 =	€ 273.840,00	
Box auto	mq. 33,00	
Valore unitario €/mq. 1.200,00		
mq. 33,00 x €/mq. 1.200,00 =	<u>€ 39.600,00</u>	
TOTALE	€ 313.440,00	

Valore di vendita compromesso Sig.ra [REDACTED] € 340.000,00.

Risultano in capo alla [REDACTED] una pluralità di mappali circostanti i fabbricati che rappresentano reliquati e spazi di passaggio comune e di manovra costituenti non beni dotati di valore autonomo. Detti terreni o beni urbani da definire risultano essere mappali 2200, 2201, 2202, 2203, 2205 e 2197.

2) Complesso immobiliare Marisa formato da tre ville plurifamiliari, poste a Imperia – Porto Maurizio, a monte di Via Gavi in adiacenza al complesso universitario con box.

a) Alloggio su due piani realizzato con rifiniture di pregio e curato in ogni particolare, con giardino, ottima esposizione e vista

disposto su due piani.

Individuato a Catasto al foglio 5 di Imperia, sez. Porto Maurizio, mappale 1993, subalterno 43, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 126, rendita catastale € 852,15.

Alloggio	mq. 101,00
Portico mq. 12,48 x 35% =	mq. 4,36
Terrazzo mq. 12,48 x 25% =	mq. 3,12
Terreno mq. 230,00 x 10% =	<u>mq. 23,00</u>
	mq. 131,48
Valore unitario €/mq. 2.700,00	
mq. 131,00 x €/mq. 2.700,00 =	€ 353.700,00

b) Alloggio a piano terra.

Individuato a Catasto al foglio 5 di Imperia, sez. Porto Maurizio, mappale 1993, subalterno 82, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, superficie catastale mq. 62, rendita catastale € 546,15.

Alloggio	mq. 50,96
Portico mq. 12,48 x 35% =	mq. 4,36
Terreno mq. 80,00 x 10% =	<u>mq. 8,00</u>
	mq. 63,00
Valore unitario €/mq. 3.500,00	
mq. 63,00 x €/mq. 3.500,00 =	€ 220.500,00

c) Numero 4 box auto posti in piano interrato e così individuati a Catasto:

- Comune Imperia sez. Porto Maurizio, foglio 5 mappale 1993, subalterno 21, categoria C/6, classe 12, superficie catastale

mq. 19, consistenza mq. 17, rendita catastale € 49,17.

Box mq. 17,00

Valore unitario €/mq. 1.800,00

mq. 17,00 x €/mq. 1.800,00 = **€ 30.600,00**

- Comune Imperia sez. Porto Maurizio, foglio 5 mappale 1993, subalterno 41, categoria C/6, classe 12, superficie catastale

mq. 16, consistenza mq. 14, rendita catastale € 40,49.

Box mq. 14,00

Valore unitario €/mq. 1.800,00

mq. 14,00 x €/mq. 1.800,00 = **€ 25.200,00**

- Comune Imperia sez. Porto Maurizio, foglio 5 mappale 1993, subalterno 42, categoria C/6, classe 12, superficie catastale

mq. 20, consistenza mq. 15, rendita catastale € 43,38.

Box mq. 15,00

Valore unitario €/mq. 1.800,00

mq. 15,00 x €/mq. 1.800,00 = **€ 27.000,00**

- Comune Imperia sez. Porto Maurizio, foglio 5 mappale 1993, subalterno 64, categoria C/6, classe 12, superficie catastale

mq. 15, consistenza mq. 14, rendita catastale € 40,49.

Box mq. 14,00

Valore unitario €/mq. 1.800,00

mq. 14,00 x €/mq. 1.800,00 = **€ 25.200,00**

Si evidenzia che è stato espressamente richiesto di non valutare le cinque unità abitative facenti parte del complesso ed individuate con i subalterni 74, 75, 76, 77, 78 e 79, nonché i sei box auto facenti parte del complesso ed individuati con i subalterni

57, 58, 59, 60, 61 e 65 in quanto, pur risultando catastalmente in capo alla [REDACTED] sono beni che in realtà, a seguito di Arbitrato giudiziale, non risulterebbero di proprietà della predetta società.

È evidente che detta esclusione operata su richiesta della parte dovrà essere dimostrata dalla società stessa ed in caso contrario si dovrà procedere ad una integrazione estimativa.

3) Complesso immobiliare denominato "Polveriera".

Terreno in corpo unico composto da una pluralità di mappali aventi una superficie complessiva , compresi i sedimi dei fabbricati esistenti di mq. 74.111,00, ubicato sul versante orientale della collina prospiciente la frazione di Torre Paponi, da cui dista circa un chilometro.

Il terreno è pervenuto nella disponibilità dall'odierno proprietario per effetto della vendita del bene denominato "Polveriera" o "Deposito di munizioni di Pietrabruna" da parte del Ministero della Difesa.

Il compendio immobiliare è connotato dalla presenza di una ventina di edifici ad un piano (con eccezione della ex caserma a due piani) equidistanti lungo la viabilità che innerva l'intera area ed aventi una volumetria complessiva di mc. 6.000,00.

All'interno dell'area è altresì presente canalizzazione a cielo aperto per il deflusso delle acque piovane con immissione diretta nel Rio Martelli, oltre ad una ramificata viabilità di tipo militare idonea al transito di autocarri.

Sempre all'interno dell'area è presente un uliveto composto da circa 1.400 alberi di ulivo disposti su una superficie di circa mq. 40.000,00.

Lungo la viabilità sono posizionate alcune vasche interrato per l'accumulo di acqua, originariamente realizzate a scopo antincendio ed egregiamente utilizzabili per l'irrigazione dell'uliveto.

In data 19/03/2009 è stato approvato Strumento Urbanistico Attuativo con scadenza, salvo proroghe, il 19/03/2019 per la realizzazione di insediamento turistico ricettivo.

Tale S.U.A. prevede la possibilità di realizzare i due lotti contestuali o separati il recupero degli uliveti esistenti e la messa a dimora di nuovi alberi, il recupero dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione ricettiva per una volumetria complessiva di mc. 9.800,00, costituito da albergo con dieci camere, case per vacanze, centro sportivo, ristorante bar, centro congressi oltre sei botteghe artigiane.

Ciò detto, stante l'attuale situazione di mercato, è convinzione dello scrivente che l'attuazione del S.U.A. comporti un dispendio economico talmente elevato da rendere il bene poco commerciabile, se non a prezzi a dir poco irrisori.

Ciò anche in considerazione che l'attuazione del S.U.A. dovrebbe essere iniziato entro il 19/03/2019, in quanto sono ormai trascorsi nove anni dalla originaria approvazione. Va inoltre ricordato che anche se si volesse iniziare con un solo lotto tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate e/o pagate.

Ciò detto è ferma convinzione dello scrivente che il compendio immobiliare in oggetto sia più facilmente vendibile ad un prezzo di realizzo nettamente maggiore abbandonando il S.U.A. approvato e recuperando altri 6.000,00 mc. di fabbricati esistenti utilizzando la norma prevista dal cosiddetto "Piano Casa" della Legge Regionale 03/11/2009 e successive modificazioni in vigore dal 07/01/2016.

In particolare l'Art. 7 (Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici esistenti a destinazione diversa da quella residenziale) prevede la possibilità di recuperare i volumi esistenti con incremento volumetrico del 35%.

L'utilizzo di detta normativa consente la possibilità di evitare un aggravio di costi per opere alberghiere ludico ricreative e rende possibile l'integrale recupero della volumetria esistente e la vendita diretta, anche separate, delle singole unità abitative.

Posto che i criteri di calcolo della volumetria realizzabile prevista dalle norme del "Piano Casa" sono assai diverse da quelle utilizzate in corso di approvazione del S.U.A. e che i volumi realizzabili variano in funzione della tipologia prevista in progetto, lo scrivente ritiene opportuno effettuare la stima utilizzando i criteri più penalizzanti onde garantire alla procedura la certezza della commerciabilità del bene.

Superficie edificio ex caserma

Piano interrato mq. 166,00

Piano terra mq. 317,00

Piano primo mq. 100,00

Volume complessivo dei 20 fabbricati distribuiti lungo la viabilità. Tale volume è stato calcolato secondo la normativa inerente il "Piano Casa".

Volume totale mc. 4.700,00

Sempre la normativa di riferimento prevede la possibilità di ampliare del 35% i volumi esistenti.

Volume realizzabile:

mc. 4.700 + 35% = € 6.345,00

È assolutamente plausibile la possibilità di realizzare 22 unità abitative aventi una superficie di mq. 95,00 ognuna e distribuite in 11 villette bifamiliari.

In una simile fattispecie il volume realizzabile risulterebbe il seguente:

n. 22 unità x mq. 95,00 x H ml. 3,00 = mc. 6.270,00

mc. 6.270,00 < mc. 6.345,00

Ogni alloggio può essere dotato di una superficie di giardino pertinenziale di circa mq. 250,00, il che porterebbe la superficie di vendita di ogni alloggio a :

mq. 95,00 + (mq. 250 x 10%) = mq. 120,00

Il valore di vendita di ogni alloggio, valutato ad un prezzo di mercato di €/mq. 2.100,00, può essere venduto ad un prezzo di € 250.000,00.

Valore complessivo a costruzione realizzata:

€ 250.000,00 x 22 unità = € 5.500.000,00

Da ciò ne discende, considerando un valore di permuta

prudenziale, pari al 22%, il valore attuale rappresentato della potenzialità edificatoria risulta il seguente:

$$€ 5.500.000,00 \times 22\% = € 1.210.000,00$$

Per quanto attiene lo stabile costituito dalla ex caserma, lo stesso è valutabile allo stato attuale, in quanto da ristrutturare e dividere in più unità abitative.

Piano interrato	mq. 166,00	
Valore unitario	€/mq. 200,00	
mq. 166,00 x €/mq. 200,00 =		€ 33.200,00
Piano terra	mq. 317,00	
Valore unitario	€/mq. 300,00	
mq. 317,00 x €/mq. 300,00 =		€ 95.100,00
Piano primo	mq. 102,00	
Valore unitario	€/mq. 300,00	
mq. 102,00 x €/mq. 300,00 =		€ 30.600,00

All'interno del lotto esiste una coltivazione di circa 1.400 – 1.500 alberi di ulivi, attualmente irrigati da tubazioni collegate a originarie vasche antincendio interrate.

Posto che ogni albero di ulivo occupa una superficie di terreno di circa mq. 30,00 – 35,00, la dimensione dell'uliveto attualmente vendibile risulta la seguente:

$$\text{mq. } 1.400,00 \times \text{mq. } 30,00 = \text{mq. } 42.000,00$$

Il valore reale di vendita di un simile uliveto è da valutarsi cautelativamente come di seguito:

$$\text{mq. } 40.000,00 \times \text{€/mq. } 6,50 = € 260.000,00$$

Tanto premesso il valore complessivo dell'intero lotto di

terreno risulta il seguente:

Valore potenzialità edificatoria	€ 1.210.000,00
Valore ex caserma	€ 150.000,00
Valore agricolo	€ <u>250.000,00</u>
	€ 1.600.000,00

Si evidenzia che esiste la possibilità di vendere il bene oltre che singolarmente anche in più lotti.

I dati catastali del compendio immobiliare sono i seguenti:

Fabbricati siti in Strada Provinciale 45 snc:

Comune di Pietrabruna, sez. Pietrabruna, foglio 7

- mappale 313, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 349 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 351 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 352 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 357 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 358 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 359 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 362 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 364 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di

definizione.

- mappale 365 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 367 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 368 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 370 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 375 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 376 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 377 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 378 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 379 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 381 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 382 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 383 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 384 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di

definizione.

- mappale 386 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 387 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 388 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 389 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 390 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 393 subalterno 1, categoria F/4, unità in corso di definizione.

- mappale 48, categoria F/4, unità in corso di definizione.

Terreni:

Comune di Pietrabruna, sez. Pietrabruna, foglio 7

- mappale 100, uliveto, classe 3, mq. 1.322,00.

- mappale 101, seminativo irriguo arborato, classe U, mq. 95,00.

- mappale 102, seminativo irriguo arborato, classe U, mq. 232,00.

- mappale 103, seminativo irriguo arborato, classe U, mq. 108,00.

- mappale 107, uliveto, classe 3, mq. 1.650,00.

- mappale 108, uliveto, classe 3, mq. 77,00.

- mappale 109, uliveto, classe 3, mq. 355,00.

- mappale 112, uliveto, classe 3, mq. 74,00.
- mappale 113, uliveto, classe 3, mq. 1.631,00.
- mappale 114, uliveto, classe 3, mq. 134,00.
- mappale 117, uliveto, classe 3, mq. 558,00.
- mappale 118, uliveto, classe 3, mq. 175,00.
- mappale 12, uliveto, classe 2, mq. 189,00.
- mappale 13, uliveto, classe 2, mq. 559,00.
- mappale 14, uliveto, classe 2, mq. 339,00.
- mappale 261, uliveto, classe 3, mq. 534,00.
- mappale 262, uliveto, classe 3, mq. 145,00.
- mappale 268, uliveto, classe 3, mq. 212,00.
- mappale 269, uliveto, classe 3, mq. 145,00.
- mappale 270, uliveto, classe 3, mq. 252,00.
- mappale 271, pascolo, classe 2, mq. 137,00.
- mappale 272, uliveto, classe 3, mq. 978,00.
- mappale 28, uliveto, classe 3, mq. 178,00.
- mappale 287, uliveto, classe 2, mq. 987,00.
- mappale 29, uliveto, classe 3, mq. 379,00.
- mappale 299, pascolo, classe 2, mq. 177,00.
- mappale 314, uliveto, classe 3, mq. 76,00.
- mappale 315, uliveto, classe 2, mq. 328,00.
- mappale 317, uliveto, classe 3, mq. 2.006,00.
- mappale 318, uliveto, classe 3, mq. 911,00.
- mappale 320, uliveto, classe 3, mq. 531,00.
- mappale 321, uliveto, classe 2, mq. 1.854,00.
- mappale 324, bosco alto, classe U, mq. 27,00.

- mappale 326, uliveto, classe 2, mq. 116,00.
- mappale 327, uliveto, classe 3, mq. 555,00.
- mappale 328, uliveto, classe 3, mq. 107,00.
- mappale 329, uliveto, classe 3, mq. 64,00.
- mappale 33, uliveto, classe 3, mq. 892,00.
- mappale 330, pascolo, classe 1, mq. 9,00.
- mappale 331, uliveto, classe 3, mq. 298,00.
- mappale 332, uliveto, classe 3, mq. 409,00.
- mappale 34, uliveto, classe 3, mq. 644,00.
- mappale 35, uliveto, classe 3, mq. 639,00.
- mappale 356, uliveto, classe 4, mq. 6,00.
- mappale 36, uliveto, classe 3, mq. 285,00.
- mappale 37, uliveto, classe 3, mq. 255,00.
- mappale 38, uliveto, classe 3, mq. 302,00.
- mappale 39, uliveto, classe 3, mq. 715,00.
- mappale 40, uliveto, classe 3, mq. 148,00.
- mappale 41, uliveto, classe 3, mq. 137,00.
- mappale 42, uliveto, classe 3, mq. 134,00.
- mappale 43, uliveto, classe 3, mq. 77,00.
- mappale 44, uliveto, classe 3, mq. 97,00.
- mappale 45, uliveto, classe 3, mq. 654,00.
- mappale 46, uliveto, classe 3, mq. 749,00.
- mappale 47, uliveto, classe 3, mq. 1.895,00.
- mappale 49, uliveto, classe 2, mq. 4.392,00.
- mappale 50, uliveto, classe 3, mq. 762,00.
- mappale 51, uliveto, classe 3, mq. 822,00.

- mappale 52, uliveto, classe 2, mq. 304,00.
- mappale 53, uliveto, classe 3, mq. 1.332,00.
- mappale 54, uliveto, classe 2, mq. 1.897,00.
- mappale 55, uliveto, classe 3, mq. 308,00.
- mappale 56, uliveto, classe 3, mq. 315,00.
- mappale 57, uliveto, classe 3, mq. 352,00.
- mappale 58, uliveto, classe 3, mq. 2.530,00.
- mappale 59, uliveto, classe 3, mq. 1.121,00.
- mappale 60, uliveto, classe 3, mq. 615,00.
- mappale 61, uliveto, classe 3, mq. 217,00.
- mappale 62, uliveto, classe 3, mq. 230,00.
- mappale 63, uliveto, classe 3, mq. 181,00.
- mappale 64, uliveto, classe 3, mq. 372,00.
- mappale 65, uliveto, classe 3, mq. 639,00.
- mappale 66, uliveto, classe 3, mq. 373,00.
- mappale 67, uliveto, classe 3, mq. 506,00.
- mappale 68, uliveto, classe 3, mq. 446,00.
- mappale 69, uliveto, classe 3, mq. 710,00.
- mappale 70, uliveto, classe 3, mq. 184,00.
- mappale 71, uliveto, classe 3, mq. 28,00.
- mappale 72, uliveto, classe 3, mq. 336,00.
- mappale 73, uliveto, classe 4, mq. 1.384,00.
- mappale 74, uliveto, classe 4, mq. 53,00.
- mappale 75, uliveto, classe 4, mq. 683,00.
- mappale 76, uliveto, classe 3, mq. 462,00.
- mappale 77, uliveto, classe 4, mq. 708,00.

- mappale 78, uliveto, classe 4, mq. 1.284,00.
- mappale 79, uliveto, classe 4, mq. 668,00.
- mappale 80, uliveto, classe 4, mq. 527,00.
- mappale 81, uliveto, classe 3, mq. 344,00.
- mappale 82, uliveto, classe 3, mq. 42,00.
- mappale 83, uliveto, classe 3, mq. 3.522,00.
- mappale 84, uliveto, classe 3, mq. 4.307,00.
- mappale 85, bosco alto, classe U, mq. 467,00.
- mappale 86, uliveto, classe 4, mq. 196,00.
- mappale 87, uliveto, classe 3, mq. 1.644,00.
- mappale 88, seminativo, classe 3, mq. 1.107,00.
- mappale 89, uliveto, classe 3, mq. 1.868,00.
- mappale 90, pascolo, classe 2, mq. 3.567,00.
- mappale 91, uliveto, classe 3, mq. 569,00.
- mappale 92, uliveto, classe 3, mq. 668,00.
- mappale 93, uliveto, classe 3, mq. 1.096,00.
- mappale 94, pascolo, classe 1, mq. 312,00.
- mappale 95, uliveto, classe 3, mq. 494,00.
- mappale 99, uliveto, classe 3, mq. 8,00.

4) Porzione di fabbricato posto nel centro storico di Torre Paponi avente accesso dal civico 5 di Via Carducci.

L'edificio è composto da una unità a piano terra e seminterrato con destinazione magazzino e alloggio al piano primo e alloggio al piano secondo.

Attualmente l'intero stabile è destinato ad agriturismo

denominato “ [REDACTED] ”.

Lo stabile era un’antica casa padronale del 1400 circa restaurata per lasciarne inalterate le caratteristiche architettoniche attraverso il recupero ed il mantenimento dei pavimenti e delle superfici murarie, il restauro degli infissi originari e l’utilizzo di materiale architettonico di recupero.

L’agriturismo è composto da due alloggi al primo e secondo piano, mentre le vecchie cantine sono ora adibite a reception e vendita prodotti locali a piano terra e museo della giara a piano seminterrato.

Le unità in oggetto sono così individuate catastalmente:

a) Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 33, subalterno 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 73, superficie catastale mq. 115, rendita catastale € 116,87.

b) Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 33, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale mq. 56, rendita catastale € 177,66.

a) Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 30, subalterno 8, graffato al mappale 33 subalterno 7 categoria A/3, classe 1, vani 6, superficie catastale mq. 108, rendita catastale € 266,49.

La determinazione del valore di vendita del bene risulta assai difficoltosa in quanto strettamente legato a problematiche di tipo legale a cui lo scrivente non è in grado di dare una risposta.

Con scrittura privata del 05/01/2012 il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED]

promette di vendere le tre unità sopra descritte al figlio [REDACTED] [REDACTED] in tale scrittura si precisa che le unità erano già in affitto agrario al Sig. [REDACTED] in forza di contratto di affittanza agraria del 20/11/2008 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Imperia al n. 5091.

Nella scrittura si precisa che i beni vengono ceduti completamente da ristrutturare, che il Sig. [REDACTED] ha necessità di presentare domanda presso gli uffici competenti per accedere ai contributi statali stanziati per la realizzazione di attività agrituristica ricettiva e che i lavori saranno realizzati a completo carico del Sig. [REDACTED]

In detta scrittura si evidenzia che il prezzo concordata tra le parti per il fabbricato completamente da ristrutturare ammonta ad € 70.000,00, che di tale prezzo sono già stati pagati € 38.000,00 e che i rimanenti € 32.000,00 saranno pagati al momento dell'atto notarile da stipularsi entro il 19/11/2023, data peraltro di scadenza del contratto di affittanza agraria.

- Al Comune di Pietrabruna veniva presentata dall'Azienda agricola [REDACTED] progetto per ristrutturazione di fabbricato.

- Il Sig. [REDACTED] presentava domanda alla Regione Liguria per accedere ai contributi relativi al Programma Regionale di Sviluppo Rurale.

- La Regione Liguria accordava un contributo € 169.360,00 pari al 60% della spesa di € 282.267,00.

- In data 29/04/2015 è stato liquidato al Sig. [REDACTED]

la somma di € 72.625,00.

- In data 18/03/2015 è stata inoltrata Segnalazione Certificata di Inizio Attività agrituristica.

- Allo stato attuale, oltre alle problematiche di cui sopra, il Sig. [REDACTED] esercita l'attività agrituristica anche in forza di contratto di affittanza agraria con scadenza dell'anno 2023.

Lo scrivente procede alla stima dei beni attribuendo il valore che gli stessi avrebbero in assenza dei vincoli di cui sopra.

È evidente che stante le problematiche in essere il valore di seguito stimato non rappresenta il prezzo di realizzo attuale.

a) Magazzino distinto al mappale 33 subalterno 5 ora usato quale museo delle giare a piano seminterrato e reception – vendita a piano terra.

Superficie vendibile mq. 73,00

Valore unitario €/mq. 500,00

mq. 73,00 x €/mq. 500,00 = **€ 36.500,00**

b) Alloggio distinto al mappale 33 subalterno 6 posto al primo piano e composto da soggiorno, cucina, bagno, camera e terrazzino.

Superficie vendibile mq. 49,00

Valore unitario €/mq. 1.200,00

mq. 49,00 x €/mq. 1.200,00 = **€ 58.800,00**

c) Alloggio in piano primo, secondo e terzo distinto al mappale 30 subalterno 8 graffato al mappale 33 subalterno 7 e composto da ingresso a piano primo, soggiorno, cucina, bagno e due camere a piano secondo e terrazza parzialmente coperta in

piano terzo.

Superficie vendibile mq. 83,00

Valore unitario €/mq. 1.200,00

mq. 83,00 x €/mq. 1.200,00 = **€ 99.600,00**

5) Alloggio di piccole dimensioni con sottostante box auto posto in San Lorenzo al Mare in Via al Mare.

L'alloggio di piccole dimensioni è composto da lungo corridoio, bagno, cucina soggiorno e soffitta accessibile con scala basculante di pregevole finitura, veranda ed un piccolo terrazzino.

L'unità, anche se di piccole dimensioni, è collocata in posizione pressoché unica in quanto, oltre ad essere nell'isola pedonale di San Lorenzo al Mare, è letteralmente sul mare e sulla spiaggia. In tutta sincerità lo scrivente ritiene che l'unità in oggetto possa essere a corpo più che a misura in quanto il valore è dato essenzialmente dalla posizione.

Ciò detto si ritiene di esperire il seguente giudizio di stima:

Alloggio censito al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 265 subalterno 7, graffato al mappale 267 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale mq. 94, rendita catastale € 542,28.

Alloggio mq. 58,00

Veranda mq. 9,00 x 100% = mq. 9,00

Terrazzo mq. 1,40 x 50% = mq. 0,70

Sottotetto mq. 32,00 x 70% = mq. 22,40

mq. 90,00

Valore unitario €/mq. 3.100,00

mq. 90,00 x €/mq. 3.100,00 = € 279.000,00

Box auto censito al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 267 subalterno 4, graffato al mappale 268 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 26, rendita catastale € 96,06.

Box con ripostiglio mq. 13,00

Valore unitario €/mq. 2.500,00

mq. 13,00 x €/mq. 2.500,00 = € 32.500,00

6) In Comune di San Lorenzo al Mare, Via Carlo Sclavi angolo Via Aurelia, in posizione centralissima antistante al palazzo comunale la [REDACTED] è proprietaria di tre locali ad uso negozio posti a piano terreno.

Il fabbricato di cui le unità formano parte risulta individuato al foglio 3 di San Lorenzo al Mare mappale 696.

a) Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 696 subalterno 6, area urbana di mq. 102,00.

Trattasi del porticato gravato da pubblico passaggio posto antistante ai negozi.

A tale bene non viene attribuito valore in quanto non separatamente vendibile, ma funzionale alle attività commerciali a piano terra.

b) Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 696 subalterno 4, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 34, rendita catastale € 1.041,64.

Negoziò mq. 28,00
Valore unitario €/mq. 3.500,00
mq. 28,00 x €/mq. 3.500,00 = **€ 98.000,00**

c) Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 696 subalterno 5, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 34, rendita catastale € 1.157,38.

Negoziò mq. 29,00
Valore unitario €/mq. 3.500,00
mq. 29,00 x €/mq. 3.500,00 = **€ 101.500,00**

d) Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 696 subalterno 6, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 36, rendita catastale € 1.157,38.

Negoziò mq. 30,00
Valore unitario €/mq. 3.500,00
mq. 30,00 x €/mq. 3.500,00 = **€ 105.000,00**

7) All'interno dello stesso edificio di cui al punto 6, posto nel Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 696, la società risulta proprietaria di tre unità così individuate a Catasto:

- Unità uso ufficio posta al primo piano censita al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 696 subalterno 8, categoria A/10, vani 2, superficie catastale mq. 38, rendita catastale € 759,19.

- Unità uso ufficio posta al primo piano con annesso terrazzo e soprastante sottotetto censita al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 696 subalterno 9, categoria A/10, vani 3, superficie catastale mq. 47, rendita catastale € 1.138,79.

- Unità uso ufficio posta al primo piano con annesso terrazzo e soprastante sottotetto censita al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 696 subalterno 10, categoria A/10, vani 4, superficie catastale mq. 91, rendita catastale € 1.518,38.

Relativamente a tali unità in data 25/02/2015 è stata presentata presso il Comune di San Lorenzo al Mare Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione interna e cambio di destinazione d'uso.

In data 14/12/2015 ha ottenuto Autorizzazione Ambientale n. 25/2015 per la realizzazione di abbaini nel sottotetto.

In data 12/02/2016 è stata presentata al Comune di San Lorenzo al Mare Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli abbaini.

In data 12/02/2016 è stata presentata al Comune di San Lorenzo al Mare comunicazione di inizio lavori.

Allo stato attuale l'unità abitativa che occupa sostanzialmente gli originati uffici individuati con i subalterni 8 e 9 è di fatto ultimata, mentre la rimanente parte che ricalca in linea di massima l'originario ufficio subalterno 10 è in avanzato stato di costruzione.

Ciò detto è inoltre emerso che in data 13 febbraio 2016 è stato sottoscritto contratto preliminare di compravendita a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Per la porzione di immobile oggetto di ristrutturazione il prezzo di compravendita è stato concordato in € 330.000,00 oltre IVA 10% di cui:

- € 120.000,00 + IVA pagati al compromesso
- € 110.000,00 + IVA da pagarsi in corso lavori
- € 100.000,00 + IVA da pagarsi alla stipula dell'atto

In data 13 ottobre 2016 è stato stipulato un secondo compromesso con il quale i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] comprano in aggiunta al compromesso, una ulteriore porzione di alloggio da annettere a quello già acquistato in precedenza.

Per detta ulteriore porzione il prezzo è stato concordato in € 150.000,00 di cui:

- € 75.000,00 + IVA pagati al compromesso
- € 75.000,00 + IVA da pagare alla stipula dell'atto

Tanto premesso il valore della porzione di immobile compravenduto è stato concordato in € 480.000,00 (€ 330.000,00 + € 150.000,00).

Allo stato attuale si procede alla stima delle due unità occupanti la porzione di fabbricato già individuato con i subalterni 8, 9 e 10.

a) Alloggio oggetto di compromesso composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, corridoio, due terrazzi a piano primo e locale di sgombero con lavanderia a piano sottotetto censito a Catasto in data 15/02/2018 al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 696 subalterno 11, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 109, rendita catastale € 313,75.

Alloggio mq. 77,00

Terrazzo mq. 46,34 x 25% = mq. 11,58

Sottotetto mq. 40,30 x 65% = mq. 26,19

mq. 114,77

Valore unitario €/mq. 3.300,00

mq. 114,77 x €/mq. 3.300,00 = **€ 378.741,00**

Prezzo concordato compromesso € 480.000,00.

b) Alloggio libero e non ultimato, attiguo a quello compravenduto, composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno ed ampio terrazzo disposto su tre lati e locali di sgombero in sottotetto, censito a Catasto in data 15/02/2018 al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 696 subalterno 12, categoria F/4, unità in corso di definizione.

Alloggio mq. 68,73

Terrazzo mq. 77,66 x 25% = mq. 19,41

Sottotetto mq. 27,00 x 65% = mq. 17,55

mq. 105,69

Valore unitario €/mq. 2.400,00

mq. 105,69 x €/mq. 2.400,00 = **€ 253.656,00**

8) Beni facente parte del condominio Santa Maria posti nel centro di San Lorenzo al Mare in Via Don Mariano Clerici n. 5.

a) Alloggio al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere bagno e disimpegno, oltre a quattro terrazzi, costituisce pertinenza una cantina al piano interrato.

A Catasto risulta così censito:

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 112, rendita catastale € 596,51.

Alloggio	mq. 104,00
Terrazzo mq. 18,00 x 25% =	mq. 4,50
Cantina mq. 5,40 x 20% =	<u>mq. 1,08</u>
	mq. 109,50

Valore unitario €/mq. 2.300,00
 mq. 109,50 x €/mq. 2.300,00 = **€ 251.850,00**

b) Mansarda in piano sottotetto composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a due terrazzi.

A Catasto risulta così censito:

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355 subalterno 28, categoria A/3, classe 2, vani 3, superficie catastale mq. 72, rendita catastale € 247,90.

Alloggio	mq. 64,20
Terrazzo mq. 11,30 x 25% =	<u>mq. 2,80</u>
	mq. 67,00

Valore unitario €/mq. 1.300,00
 mq. 67,00 x €/mq. 1.300,00 = **€ 87.100,00**

c) Box a piano interrato posto in posizione poco accessibile e di limitata profondità.

A Catasto risulta così censito:

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355 subalterno 26, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 61,60.

Box mq. 15,00
Valore unitario €/mq. 1.000,00
mq. 15,00 x €/mq. 1.000,00 = **€ 15.000,00**

d) Unità a destinazione commerciale locata e sistemata quale ufficio postale del Comune di San Lorenzo al Mare.

Nella valutazione ed in particolare nella attribuzione del valore unitario si è tenuto conto della presenza di due ampi terrazzi, ma considerata la destinazione del locale non si è tenuto conto della superficie nel calcolo della superficie di vendita.

A Catasto risulta così censito:

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355 subalterno 37, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 104, superficie catastale mq. 113, rendita catastale € 4.012,25.

Ufficio postale mq. 124,00
Valore unitario €/mq. 2.200,00
mq. 124,00 x €/mq. 2.200,00 = **€ 272.800,00**

9) Due box al piano seminterrato del Condominio Gemelli posti in Via Don Mariano Clerici.

a) Box auto n. 40 di ampia metratura descritto al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 720 subalterno 36, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 56, superficie catastale mq. 58, rendita catastale € 228,48.

Box mq. 56,00
Valore unitario €/mq. 1.200,00
mq. 56,00 x €/mq. 1.200,00 = **€ 67.200,00**

b) Box auto n. 25 avente agevole accesso dalla corsia comune descritto al foglio 3 di San Lorenzo al Mare, mappale 720 subalterno 61, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 65,28.

Box	mq. 16,00
Valore unitario	€/mq. 1.500,00
mq. 16,00 x €/mq. 1.500,00 =	€ 24.000,00

10) Due locali commerciali posti nel centro di San Lorenzo al Mare facenti parte del condominio Elda ed aventi accesso da Via Dott. Luigi Trucchi, attualmente locati quali piccolo supermercato di quartiere ad insegna 

a) Negozio descritto a Catasto al foglio 2 del Comune di San Lorenzo al Mare, mappale 963 subalterno 41, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 65, superficie catastale mq. 71, rendita catastale € 1.853,05.

Negozio	mq. 65,00
Valore unitario	€/mq. 2.000,00
mq. 65,00 x €/mq. 2.000,00 =	€ 130.000,00

b) Negozio descritto a Catasto al foglio 2 del Comune di San Lorenzo al Mare, mappale 963 subalterno 42, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 65, superficie catastale mq. 73, rendita catastale € 1.853,05.

Negozio	mq. 65,00
Valore unitario	€/mq. 2.000,00
mq. 65,00 x €/mq. 2.000,00 =	€ 130.000,00

11) Ampio magazzino al piano seminterrato del Condominio Primavera posto in zona periferica, Via Pietrabruna, al grezzo formato da un primo locale di forma rettangolare di circa mq. 40,00 ed avente un'altezza di ml. 3,60 ed un secondo ampio locale avente altezza di ml. 2,50 e della superficie di mq. 119,00.

A Catasto risulta così censito:

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 1, mappale 410 subalterno 30, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 164, superficie catastale mq. 186, rendita catastale € 669,12.

Magazzino mq. 159,00

Valore unitario €/mq. 250,00

mq. 159,00 x €/mq. 250,00 = **€ 39.750,00**

12) Facente parte del Condominio Cà d'oro in San Lorenzo al Mare, Via Pietrabruna, sono posti un alloggio al piano primo, un alloggio al piano sottotetto e un box auto al piano seminterrato.

a) Alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, due terrazzi e piccolo deposito in sottotetto raggiungibile da scaletta interna.

A Catasto risulta così censito:

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 2, mappale 445 subalterno 41, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq. 55, rendita catastale € 325,37.

Alloggio	mq. 45,00
Terrazzo mq. 21,00 x 25% =	mq. 5,25
Cantina in sottotetto mq. 4,00 x 20% =	<u>mq. 0,80</u>
	mq. 51,00

Valore unitario €/mq. 3.000,00
mq. 51,00 x €/mq. 3.000,00 = **€ 153.000,00**

b) Mansarda di limitata altezza composta da cucina, soggiorno, camera, bagno e piccola camera.

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 2, mappale 445 subalterno 42, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 68, rendita catastale € 433,82.

Alloggio	mq. 72,00
Valore unitario	€/mq. 1.400,00
mq. 72,00 x €/mq. 1.400,00 =	€ 100.800,00

Nel valore così determinato è compresa la cantina di cui al mappale 445 subalterno 19, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 8, superficie catastale mq. 9, rendita catastale € 28,10.

c) Box auto al piano interrato descritto al foglio 2 di San Lorenzo al Mare, mappale 445 subalterno 38, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 23, rendita catastale € 86,45.

Box	mq. 18,00
Valore unitario	€/mq. 1.700,00
mq. 18,00 x €/mq. 1.700,00 =	€ 30.600,00

13) Trattasi di quattro alloggi ed una cantina posti al secondo

piano della residenza protetta posta in Andora in Via Cavour.

Dette unità possono essere cedute esclusivamente a “soggetti deboli” che sono individuati in anziani ultrasessantenni autosufficienti o portatori di handicap ai sensi della Legge 104/1992.

Gli alloggi possono essere occupati esclusivamente da soggetti come sopra definiti e dal coniuge, conviventi singoli e parenti di primo e secondo grado dei “soggetti deboli”.

In caso di morte del proprietario usufruttuario o per mancata occupazione i legittimi proprietari dovranno procedere alla locazione dell'alloggio esclusivamente a favore di “soggetto debole”.

Gli alloggi posti al secondo piano sono collegati alla struttura posta al piano terra.

Gli occupanti degli alloggi possono usufruire dei servizi offerti dalla struttura ossia:

- Palestra.
- Lavanderia.
- Attività di animazione.
- Assistenza tutelare e medico – infermieristica.
- Servizio pulizia alloggi.
- Utilizzo spazi esterni.
- Attività disbrigo piccole commissioni, prestazioni e visite.
- Accompagnamento per visita.

Tali servizi sono a pagamento secondo tariffe pubbliche della struttura.

Il tutto risulta meglio precisato nella carta dei servizi della struttura e nelle tariffe della stessa esposto.

I quattro alloggi e la cantina risultano così intestate:

- [REDACTED] Proprietà ½
- [REDACTED] Proprietà ½

Tutti e quattro gli alloggi sono di uguale pezzatura e sono composti da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e terrazzo.

Alloggio	mq. 49,00
Terrazzo mq. 14,00 x 25% =	<u>mq. 3,50</u>
	mq. 52,50

a) Comune di Andora, foglio 45, mappale 412 subalterno 23, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 55, rendita catastale € 348,61.

Alloggio	mq. 52,50
Valore unitario	€/mq. 3.000,00
mq. 52,50 x €/mq. 3.000,00 =	€ 157.500,00
Quota a carico [REDACTED] ½	
€ 157.500,00 : 2 =	€ 78.750,00

b) Comune di Andora, foglio 45, mappale 412 subalterno 24, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 53, rendita catastale € 348,61.

Alloggio	mq. 52,50
Valore unitario	€/mq. 3.000,00
mq. 52,50 x €/mq. 3.000,00 =	€ 157.500,00
Quota a carico [REDACTED] ½	

€ 157.500,00 : 2 = € 78.750,00

c) Comune di Andora, foglio 45, mappale 412 subalterno 25, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 53, rendita catastale € 348,61.

Alloggio mq. 52,50

Valore unitario €/mq. 3.000,00

mq. 52,50 x €/mq. 3.000,00 = **€ 157.500,00**

Quota a carico [REDACTED] ½

€ 157.500,00 : 2 = € 78.750,00

d) Comune di Andora, foglio 45, mappale 412 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 54, rendita catastale € 348,61.

Alloggio mq. 52,50

Valore unitario €/mq. 3.000,00

mq. 52,50 x €/mq. 3.000,00 = **€ 157.500,00**

Quota a carico [REDACTED] ½

€ 157.500,00 : 2 = € 78.750,00

e) Cantina censita a Catasto al foglio 45 del Comune di Andora, mappale 412 subalterno 27, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 6, superficie catastale mq. 8, rendita catastale € 21,38.

La cantina come i lastrici solari di cui ai subalterni 49 e 50 non risultano vendibili.

IMMOBILI DI PROPRIETA

14) Trattasi di due magazzini prospettanti sul piazzale della

“Falegnameria” aventi accesso anche con automezzi pesanti attraverso il piazzale della “Falegnameria” stessa su cui esercitano diritto di passaggio.

I beni sono posti a valle della Strada Provinciale per Pietrabruna ed immediatamente a valle della frazione di Torre Paponi.

a) Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 1137 subalterno 13, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 67, superficie catastale mq. 77, rendita catastale € 89,92.

Magazzino mq. 67,00

Valore unitario €/mq. 500,00

mq. 67,00 x €/mq. 500,00 = **€ 33.500,00**

b) Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 1137 subalterno 14, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 33, superficie catastale mq. 37, rendita catastale € 44,31.

Magazzino mq. 32,00

Valore unitario €/mq. 500,00

mq. 32,00 x €/mq. 500,00 = **€ 16.000,00**

15) Trattasi di due alloggi e magazzino posti nel centro storico di Pietrabruna, frazione Torre Paponi, Via G. Carducci n. 8.

a) Magazzino al piano terra al rustico avente struttura in pietra, censito a Catasto al foglio 6 del Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 54 subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 51, superficie catastale mq. 67, rendita catastale € 81,65.

tutto osto all'interno del terreno di cui al mappale 1149.

a) Terreno censito al foglio 6 del Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 1149, uliveto, classe 2, mq. 2.001,00.

b) Deposito al piano inferiore censito al foglio 6 del Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 1150 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 60, rendita catastale € 48,86.

c) Monocale al piano superiore censito al foglio 6 del Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 1150 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, vani 1.5, superficie catastale mq. 28, rendita catastale € 66,62.

Uliveto	mq. 2.001,00	
Valore unitario	€/mq. 6,00	
mq. 2.001,00 x €/mq. 6,00 =		€ 12.000,00
Magazzino controterra	mq. 43,00	
Valore unitario	€/mq. 500,00	
mq. 43,00 x €/mq. 500,00 =		€ 21.500,00
Monocale abitativo	mq. 28,00	
Valore unitario	€/mq. 1.000,00	
mq. 28,00 x €/mq. 1.000,00 =		<u>€ 28.000,00</u>
		€ 61.500,00

17) Trattasi di fabbricato sito in Via Trieste, disposto su due piani con circostante terreno di pertinenza, formato da magazzino al rustico ed in cattivo stato di manutenzione a piano terra e da una abitazione composta da due bagni, cucina, soggiorno, quattro

camere e corridoio con annesso terreno pertinenziale.

Il fabbricato risulta così censito a Catasto:

Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 1036, categoria A/3, classe 2, vani 8.5, superficie catastale mq. 236, rendita catastale € 438,99.

Magazzino	mq. 110,00	
Valore unitario	€/mq. 600,00	
mq. 110,00 x €/mq. 600,00 =		€ 66.000,00
Abitazione	mq. 117,00	
Valore unitario	€/mq. 1.100,00	
mq. 117,00 x €/mq. 1.100,00 =		<u>€ 128.700,00</u>
		€ 194.700,00

Si evidenzia che su tale bene è stato stipulato compromesso di vendita in data 19/07/2017 con il quale il Sig. [REDACTED] dichiara di aver già ricevuto dalla [REDACTED] l'intero prezzo di vendita di € 230.000,00, con l'impegno di trasferire detto compendio immobiliare senza nell'altro avere a pretendere entro il 30 giugno 2019.

IMMOBILI DI PROPRIETA'

[REDACTED]

18) Trattasi di due magazzini posti in adiacenza al fabbricato denominato "Falegnameria" aventi accesso anche con automezzi pesanti attraverso il piazzale della "Falegnameria" stessa su cui esercitano diritto di passaggio.

a) Magazzino censito al foglio 6 di Pietrabruna, sez.

Boscomare, mappale 1137 subalterno 10, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 188, superficie catastale mq. 213, rendita catastale € 252,44.

Trattasi di magazzino al rustico posto al piano inferiore con antistante piazzale di uso esclusivo.

Magazzino	mq. 185,00	
Valore unitario	€/mq. 400,00	
mq. 85,00 x €/mq. 400,00 =		€ 74.000,00

b) Magazzino censito al foglio 6 di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 1137 subalterno 15, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 65, superficie catastale mq. 72, rendita catastale € 87,28.

Trattasi di magazzino al rustico posto al piano inferiore con antistante piazzale di uso esclusivo.

Magazzino	mq. 64,00	
Valore unitario	€/mq. 500,00	
mq. 64,00 x €/mq. 500,00 =		€ 32.000,00

19) Trattasi di casa in pietra ristrutturata da cielo a terra disposta su quattro piani sfalsati composta da ripostiglio, ingresso, soggiorno e wc a piano terra, cucina a piano primo, disimpegno, tre camere e bagno a piano secondo e sottotetto usufruibile a piano sottotetto.

Il fabbricato è posto nel centro dell'abitato di Frabosa Sottana (CN) ed è utilizzata quale casa vacanze.

Al Catasto di Cuneo l'unità è così censita:

Comune di Frabosa Sottana, foglio 16, mappale 1256 subalterno 1, categoria A/3, classe 1, vani 7.5, superficie catastale mq. 204, rendita catastale € 348,61.

Alloggio mq. 118,00

Sottotetto mq. 35 x 35% = mq. 12,00

mq. 130,00

Valore unitario €/mq. 1.000,00

mq. 130,00 x €/mq. 1.000,00 = **€ 130.000,00**

20) Casa indipendente da terra a cielo e box auto in corpo separato con corte catastalmente unita per una superficie complessiva del lotto di mq. 1.200,00 sita in Via Trieste n. 11.

Il box è descritto al foglio 6 di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 1071 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 42, rendita catastale € 73,75.

Il fabbricato principale è descritto al foglio 6 di Pietrabruna, sez. Boscomare, mappale 1071 subalterno 2, categoria A/7, classe U, vani 12, superficie catastale mq. 303, rendita catastale € 898,64.

Alloggio piano primomq. 160,00

Valore unitario €/mq. 900,00

mq. 160,00 x €/mq. 900,00 = € 144.000,00

Alloggio piano terra mq. 135,00

Valore unitario €/mq. 800,00

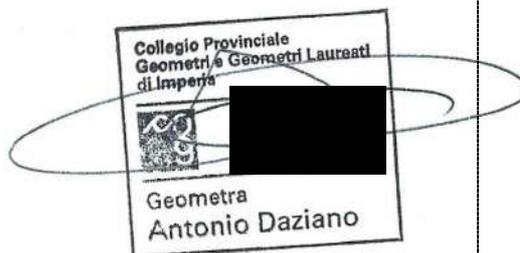
mq. 135,00 x €/mq. 800,00 = € 108.000,00

Box mq. 31,00
Valore unitario €/mq. 400,00
mq. 31,00 x €/mq. 400,00 = € 12.400,00
€ 264.400,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, li 20/02/2018

Il Tecnico
(Geom. Antonio Daziano)



Alla presente perizia asseverata viene unito separato fascicolo contenente documentazione inerente atti di destinazione, compromessi, catasto e fotografie.

UFFICIO GIUDICE DI PACE
DI IMPERIA

TRIBUNALE DI IMPERIA

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI
PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

L'anno 2018 addì 21 del mese di FEBBRAIO ^{204/208} dinanzi al sottoscritto collaboratore di Cancelleria, è comparso il Geom. Antonio Daziano nato ad [REDACTED] con studio in [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia stragiudiziale.

Identificato nelle forme di rito, il comparente viene ammonito sull'importanza delle funzioni svolte e quindi viene invitato a prestare giuramento, che lo stesso presta ripetendo la formula:

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità”.

Quindi viene data lettura del presente verbale che viene sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE F3
[REDACTED]

IL TECNICO

(Geom. Antonio Daziano)





TRIBUNALE DI IMPERIA

Concordato [REDACTED]
 in liquidazione n. 3 anno 2017

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA INTEGRAZIONE

Lo scrivente Geom. Antonio Daziano, libero professionista del Collegio di Imperia, con studio in [REDACTED] ha ricevuto incarico dal Commissario Giudiziale [REDACTED] di valutare il compendio immobiliare dei beni messi a disposizione dei creditori da parte della società e dei soci.

In data 20 febbraio 2018 veniva redatta perizia estimativa, in data 21 febbraio 2018 con prot. 204/2018 la perizia veniva asseverata.

Successivamente a tale data si è riscontrato che nella relazione originaria non sono stati riportati alcuni beni che rientrano tra quelli in garanzia.

INTEGRAZIONE N. 1

A pagina 7 punto 2) lettera c) della perizia datata 20/02/2018 sono stati valutati quattro box, nella realtà i box disponibili risultano essere sei.

Si procede alla valutazione dei due box omessi nella stima.

- Comune di Imperia, sez. Porto Maurizio, foglio 5, mappale 1993 subalterno 67, categoria C/6, classe 12, consistenza mq. 14. rendita catastale € 40,49.

Box mq. 14,00
Valore unitario €/mq. 1.800,00
mq. 14,00 x €/mq. 1.800,00 = € 25.200,00

- Comune di Imperia, sez. Porto Maurizio, foglio 5, mappale 1993 subalterno 68, categoria C/6, classe 12, consistenza mq. 17. rendita catastale € 49,17.

Box mq. 17,00
Valore unitario €/mq. 1.800,00
mq. 17,00 x €/mq. 1.800,00 = € 30.600,00

Si precisa inoltre che oltre ai box non valutati, già descritti nella originaria perizia, vi sono anche i box mappale 1993 subalterni 24, 25, 26, 33 e 34 che non rientrano tra i beni in proprietà alla società.

Come già precisato per le rimanenti unità l'esclusione è stata operata su richiesta della parte e per tale motivo dovrà essere dimostrata documentalmente, in caso contrario di dovrà procedere ad una integrazione estimativa.

INTEGRAZIONE N. 2

Nella precedente perizia è stata omessa la valutazione di tre terreni posti nell'abitato di Torre Paponi e costituenti lotto unico confinante con la strada provinciale a Catasto così descritti:

- Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 1059, uliveto, classe 3, mq. 60,00, R.D. € 0.15, R.A. € 0.19.

Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale 465, uliveto, classe 3, mq. 700,00, R.D. € 1.81, R.A. € 2.17.

Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6, mappale

469, uliveto, classe 3, mq. 110,00, R.D. € 0.28, R.A. € 0.34.

Il mappale 1059 per la quota di 1/4 ricade in zona agricola E2 e e per la quota di 3/4 in zona B.

Il mappale 465 per la quota di 2/3 ricade in zona agricola E2 e per la quota di 1/3 in zona B.

Il mappale 469 ricade in zona B.

Nonostante teorica potenzialità edificatoria delle porzioni ricadenti in zona B, lo scrivente ritiene di valutare il terreno come di seguito:

Superficie complessiva	mq. 870,00	
Valore unitario	€/mq. 15,00	
mq. 870,00 x €/mq. 15,00 =		€ 13.050,00

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, lì 26/02/2018

Il Tecnico

(Geom. Antonio Daziano)



TRIBUNALE DI IMPERIA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

236/2018

L'anno 2018 addì 27 del mese di febbraio dinanzi al sottoscritto collaboratore di Cancelleria, è comparso il Geom. Antonio Daziano nato ad [REDACTED] con studio in [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia stragiudiziale.

Identificato nelle forme di rito, il comparente viene ammonito sull'importanza delle funzioni svolte e quindi viene invitato a prestare giuramento, che lo stesso presta ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Quindi viene data lettura del presente verbale che viene sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE ES

[REDACTED]
[Handwritten signature]



IL TECNICO

(Geom. Antonio Daziano)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Imperia



Geometra
Antonio Daziano

[REDACTED]