

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“

”

R. G. n° 216/2025

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Ivano Pagliero

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142

[e-mail: leo.buonaguro@gmail.com](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Armea n. 26, Sanremo (IM)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA

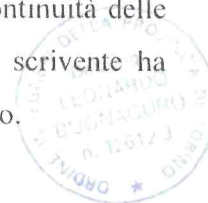
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] **n.**
216/2025

CURATORE: Dott. Ivano Pagliero

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Ivano Pagliero quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della [REDACTED]

[REDACTED] Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 18/11/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Sanremo (IM) alla Via Armea 26. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Sanremo (IM), il cui accesso agli atti è stato concesso telematicamente in data 21/11/2025 e da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. Si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un LOTTO UNICO che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Sanremo (IM) – Via Armea 26

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale di una porzione immobiliare ubicata in Sanremo (IM) all'interno del "██████████" – con accesso principale dalla Via Armea e ingresso secondario dalla Via Quinto Mansuino per i locali autorimesse private – insistente sul mappale di terreno censito al Foglio 48 del mappale 1408 e composto da tre piano interrati (rispetto all'ingresso principale) e quattro piani emergenti sul fronte di Via Armea. Più precisamente, con accesso dal cancello pedonale al civico n. 26¹:

- piano primo (2° f.t.): ufficio composto da ingresso, tre locali, wc, terrazzo² e balcone;
Coerenze: Via Armea, ufficio di cui al sub. 11, ingresso al piano di cui al sub. 1, vuoto su lastrico solare dell'accesso al Condominio;
- piano terzo interrato: un locale ad uso autorimessa privata;
Coerenze: area di manovra, box di cui ai sub. 50, 52 e 58.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Sanremo (IM):

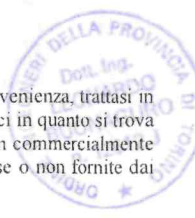
Identificativi Catastali: Sez. SR, Foglio 48 – particella 1408, sub. 12 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/10
- piano: 1
- classe: U
- consistenza: 4,5 vani
- Rendita Catastale: € 2.661,04

¹ In Visura Catastale l'indirizzo dell'alloggio è Strada Armea snc mentre in loco è Via Armea n. 26.

² Lo scrivente osserva come, sebbene il terrazzo sia rappresentato nella Planimetria Catastale e descritto nell'Atto di Provenienza, trattasi in realtà del lastrico solare del sottostante ingresso alla palazzina. Si tratta di uno spazio nemmeno accessibile dai locali uffici in quanto si trova ad un'altezza inferiore al piano di calpestio. Pertanto, tale superficie non viene computata ai fini estimativi in quanto non commercialmente utilizzabile. Non è nemmeno possibile il confronto con le tavole progettuali in quanto parzialmente mancanti o lacunose o non fornite dai competenti Uffici



Identificativi Catastali: Sez. SR, Foglio 48 – particella 1408, sub. 51 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S3
- classe: 3
- consistenza: 16,00 mq
- Rendita Catastale: € 78,50

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni e Planimetrie Catastali;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica (D4) del Comune di Sanremo (IM), paese di circa 55.000,00 abitanti situato sul lungomare ligure. Si tratta del centro urbano più importante della Provincia ed il quarto per popolazione della Regione. Posto lungo la riviera dei fiori, è una rinomata località turistica oltre che un polo di floricoltura. All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un cancelletto in alluminio anodizzato e vetro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante.



Ubicazione immobile, Via Armea 26 a Sanremo (IM), rispetto al centro città

La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale e produttiva/terziaria con la vicinanza del rinomato Mercato dei Fiori. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. Oggetto della presente Relazione è *un ufficio composto da ingresso, tre locali, wc, terrazzo e balcone* al piano primo (2° f.t.) oltre ad *un locale autorimessa privata* al piano terzo sotterraneo.

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento dell'alloggio è realizzato con piastrelle in gres porcellanata di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti dell'alloggio risultano intonacate e si presentano in discreto stato;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- i sanitari, lavabo, bidet e doccia sono realizzati in ceramica di buona fattura e discreto stato di conservazione;



Ufficio



Ufficio

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: autonomo con ventilconvettore;





Ufficio



Bagno

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico ricevuto. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono all'incirca a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale³ dell'unità immobiliare⁴ è pari a circa **mq 85,00** per l'ufficio e a circa **mq 17,00** per il locale autorimessa privata.



Box



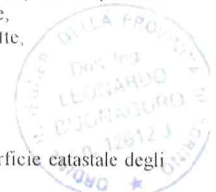
Area di manovra

³ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

⁴ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

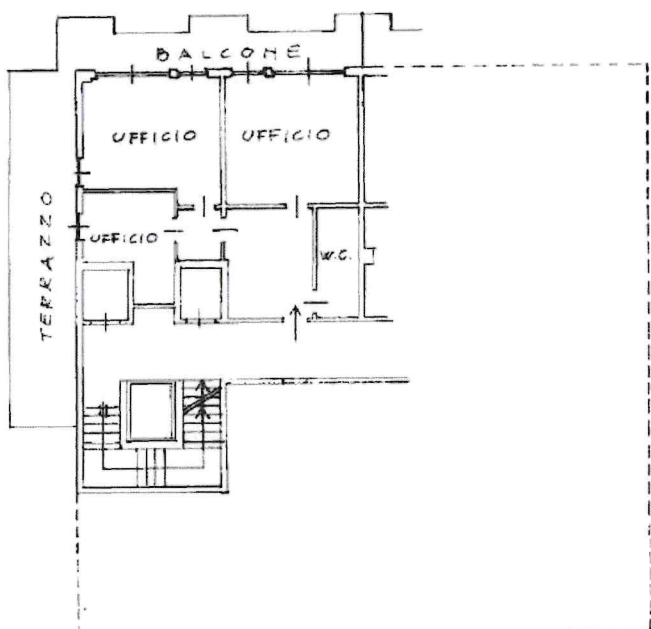
Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".



2.2 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 08/09/2025 - n. T199776 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Imperia		Dichiarazione protocollo n. IM0006433 del 22/01/2004	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di San Remo	
Via Arnea		civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: SR Foglio: 48 Particella: 1408 Subalterno: 12			
Scheda n. 1	Scala 1:200	N. 486	





Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T199776 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di SANREMO(138) - Sez. urbana SR - Foglio 48 - Particella 1408 - Subalterno 12 >
 STRADA ARNEA n. SNC - Interno 6 Piano 1

Data: 08/09/2025 - n. T113021 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0090230 del 22/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Remo

Via Quinto Mansuino (bussana)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: SR

Foglio: 48

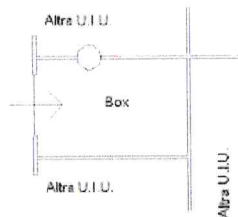
Particella: 1408

Subalterno: 51

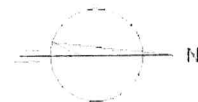
N. 1319

Scheda n. 1 Scala 1:200

B.C.N.C. - sub. 34



PIANO S3
h= MT. 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T113021 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di SANREMO(1138) - < Sez. urbana SR - Foglio 48 - Particella 1408 - Subalterno 51 >
VIA QUINTO MANSUINO n. SNC Piano S3

QUESITO 3: *accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;*

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Chianale del 13/07/2009 rep. 59856/25823, debitamente registrato a Torino 1 il 31/07/2009 al n. 19342 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Sanremo (IM) il 03/08/2009 ai nn. 8082/5744. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “liberi” e nella disponibilità della Procedura.

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

1. Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Chianale del 13/07/2009 rep. 59856/25823, debitamente registrato a Torino 1 il 31/07/2009 al n. 19342 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Sanremo (IM) il 03/08/2009 ai nn. 8082/5744 dalla [REDACTED]. Si segnala, altresì, l'Atto di Identificazione Catastale a Rogito Notaio Angelo Chianale del 27/09/2011 rep. 68988/29974, debitamente registrato a Torino 1 il 25/10/2011 al n. 24809 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Sanremo (IM) il 27/10/2011 ai nn. 9566/7082 dalla [REDACTED] con sede in Vigevano (PV);
2. Alla [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Sanremo (IM) in data 06/12/2005, registrato a Sanremo (IM) il 14/12/2005 al n. 1467 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Sanremo (IM) il 13/01/2006 ai nn. 406/267.



QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio, dalla cui analisi non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un compendio immobiliare privo di ulteriore attitudine edificatoria.

4.3 VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.



QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR. II di Sanremo (IM), si provvede di seguito a relazionare i limiti/vincoli sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Sanremo (IM) – Via Armea 26

1. Trascrizione nn. 9966/8182 del 30.09.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 30/07/2025 rep. 309/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED], per diritto di

proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sanremo (IM) e così censiti a N.C.E.U.:

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 12, catg. A/10, cons. 4,5 vani, piano 1

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 51, catg. C/6, cons. 16,00 mq, piano S3

2. Iscrizione nn. 7226/592 del 17.07.2024

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 15/07/2024 rep. 11627/11024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 1.528.804,95

Totale: € 3.057.609,90

a favore: [REDACTED] con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] con sede di Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sanremo (IM) e così censiti a N.C.E.U.:

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 12, catg. A/10, cons. 4,5 vani, piano 1

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 51, catg. C/6, cons. 16,00 mq, piano S3



3. ***Iscrizione nn. 6378/819 del 16.07.2018***

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 14/06/2018 rep. 5324/2018

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 55.000,00

Totale: € 85.000,00

a favore: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sanremo (IM) e così censiti a N.C.E.U.:

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 12, catg. A/10, cons. 4,5 vani, piano 1

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 51, catg. C/6, cons. 16,00 mq, piano S3

4. ***Iscrizione nn. 10583/1389 del 21.12.2017***

Atto Giudiziario del Tribunale di Imperia del 27/04/2016 rep. 68/1

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Sentenza di Condanna

Capitale: € 30.000,00

Totale: € 30.000,00

a favore: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sanremo (IM) e così censiti a N.C.E.U.:

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 12, catg. A/10, cons. 4,5 vani, piano 1

Sez. SR, Foglio 48, part. 1408, sub. 51, catg. C/6, cons. 16,00 mq, piano S3

5.2 **ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'**

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. La cancellazione delle altre formalità

pregiudizievoli prevedono un costo composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sanremo (IM), risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi a seguito di apposito Accesso agli Atti su tutti gli intestatari della proprietà/dati catastali/indirizzo:

- Concessione Edilizia n. B/567 del 28/12/1991 per l'esecuzione dei lavori relativi alla "costruzione edificio industriale in Sanremo alla Via Armea al Foglio 48 mappali 699-674-430" con annessi elaborati grafici progettuali (lacunosi e incompleti);
- Concessione Edilizia n. E/340 del 25/07/1995 per l'esecuzione dei lavori in "variante alla Concessione Edilizia B/567-C/914 di costruzione di edificio industriale in Sanremo alla Via Armea al Foglio 48 mappali 699-674-430" con annessi elaborati grafici progettuali (lacunosi e incompleti) e Autorizzazione alla Proroga C/914;
- Concessione Edilizia n. F/678 del 26/11/1999 per l'esecuzione dei lavori in "variante alla Concessione Edilizia E/340" con annessi elaborati grafici progettuali (lacunosi e incompleti);
- Concessione Edilizia n. E/847: pratica vuota e senza allegati (in base a quanto inviato dall'Ufficio Tecnico);
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) n. 71/2023 del 07/09/2023.

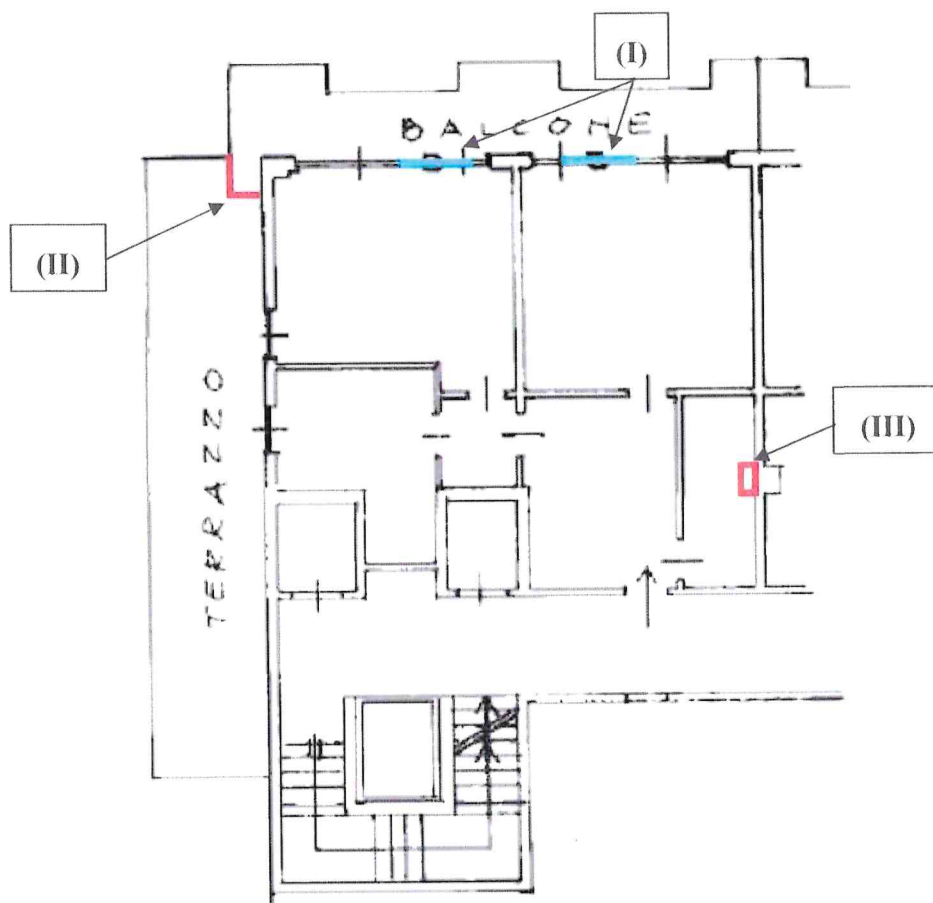


Lo stato di fatto dell'ufficio non corrisponde alla Planimetria Catastale del 22/01/2004 n. IM0006433 né all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune (lacunosi e incompleti), con conseguente difformità edilizia/urbanistica/catastale. Il locale autorimessa privata appare, invece, conforme. Di seguito lo scrivente presenta uno schema planimetrico con l'indicazione delle difformità riscontrate, ricordando come il terrazzo disegnato in Planimetria Catastale e descritto nell'Atto di Provenienza altro non è che il lastrico solare dell'ingresso e appare superficie non utilizzabile né accessibile in quanto posizionata al di sotto del piano di calpestio dei locali che su di essa affacciano (e che, coerentemente con quanto detto, non presentano nemmeno possibilità di accesso su tale superficie):

(I) Erronea rappresentazione delle superfici finestate per assenza in loco delle separazioni tra gli infissi nei due locali ufficio fronte strada (inoltre le spallette laterali appaiono leggermente più lunghe);

(II) Errata rappresentazione del balcone che presenta su tutti i piani la profilatura come nel disegno. Si ribadisce quanto detto sul terrazzo;

(III) Mancata rappresentazione del pilastro nel bagno.



QUESITO 7: *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, si sono ravvisate una serie di difformità. Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Si renderà necessario presentare una pratica di Sanatoria dal costo pari a circa € 1.500,00 oltre oneri di segreteria/sanzioni e/o altro anche non esplicitamente qui indicato. Infine, la presentazione della Planimetria Catastale aggiornata – all'esito delle precedenti pratiche da presentare – comporta un onere professionale pari a circa € 500,00 oltre diritti di deposito. Lo scrivente ritiene che il costo complessivo per la sanabilità degli abusi, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato ed escludendo sanzioni, spese di segreteria/deposito/oneri e qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € 2.000,00. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario e/o non conforme

a quanto qui indicato – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire senza pregiudizi per la Procedura.

QUESITO 8: *la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Vedasi dettaglio allegati prodotti. Si invita anche alla lettura e analisi del Regolamento di Condominio in allegato.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi dettaglio allegati prodotti.

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Vedasi dettaglio allegati prodotti.

QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del

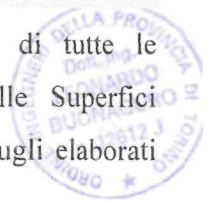
più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in Sanremo (IM) – Via Armea 26

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati



grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- uffici	79,00	100,00	79,00
- balcone	17,00	35,00	6,00
- box	17,00	a corpo	-
TOTALE	~ 70,00		~ 85,00

Valutazione⁵ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 85,00 x 1.500,00 €/mq	≈	€ 127.500,00
Riepilogo valutazione di mercato box: mq 17,00 a corpo	≈	€ 20.000,00
Detrazioni per difformità edilizie/urbanistiche/Catastali	≈	-€ 2.000,00
Valutazione LOTTO	≈	€ 145.000,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO

€ 145.000,00

(cento quaranta cinque mila/00)

⁵ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Savona, Catasto di Savona, Agenzia del Territorio.



Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 24 novembre 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Regolamento di Condominio.



