



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 139/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA CARIGE SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa MARTINA BADANO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie IMPERIA Via XXV Aprile, 130 | IMPERIA 18100 - IM Tel: 0183 682138

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MASSIMILIANO BERTOLA**

CF: BRTMSM68S14E290B  
con studio in IMPERIA (IM) VIA PIRINOLI, 54  
telefono: 3395355542  
email: massimiliano.bertola@fastwebnet.it  
PEC: massimiliano.bertola@archiworldpcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2015

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

porzione di villa bifamiliare a IMPERIA sita in Via Don Orengo civ. 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie, della superficie commerciale ragguagliata di 189,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (C. 139/2015/1000/1);
- 500/1000 di piena proprietà (C. 139/2015/1000/2).

Il bene immobiliare del **Corpo "A"** di perizia del presente **Lotto 1** di vendita è riferito ad una porzione di villetta bifamiliare, posta nelle vallate di Montegrazie. Si accede alla proprietà tramite strada comunale denominata Via Don Orengo che attraversa il centro storico di Montegrazie; la strada in questione passa adiacentemente al cimitero comunale e, tramite strada carrabile in parte asfaltata e parte in strada a fondo ghiaioso, raggiunge il fabbricato bifamiliare entro il quale è posto l'immobile oggetto di perizia. Si precisa che la strada di accesso presenta una disagiata strettoia posta nel centro storico di Montegrazie (max 200 cm di larghezza), non idonea a veicoli di grossa dimensione.

La porzione di villetta bifamiliare si presenta esternamente come ultimata nella sagoma e struttura ma priva di tinteggiature e priva di talune finiture alle coperture. E' composta di fatto da DUE alloggi separati, autonomi, con ingressi separati:

- un primo alloggio (cd. alloggio "1A") distribuito su due livelli: piano terra e piano primo. E' così composto. Al piano terra, portico-tettoia chiusa con vetrata, ampio soggiorno-cucina, ripostiglio, bagno finestrato con antibagno, camera. Al piano primo, accessibile tramite scala in legno posta nel soggiorno - cucina del piano terra, si trova disimpegno, camera con terrazzo, bagno completo con finestra. Questo alloggio è riscaldato con stufa a pellet e camino a legna.
- un secondo alloggio (cd. alloggio "1B") indipendente dal precedente posto al piano primo e come detto con ingresso separato ed indipendente, composto da ingresso su ampio vano soggiorno-cucina, ripostiglio, bagno finestrato (senza antibagno), corridoio, camera con terrazzo e sala tv. Si precisa che il terrazzo in questione è comunicante con il terrazzo dello stesso piano primo del precedente alloggio. Questo alloggio è riscaldato con split elettrici che consentono raffrescamento e riscaldamento con pompa di calore di recente installazione.

Gli ambienti interni sia del primo alloggio che del secondo alloggio paiono in condizione di ordinarietà per quanto alle finiture, pavimentazioni, tinteggiature, infissi. Gli impianti idraulici ed elettrici sono funzionanti sebbene non sia stato possibile accertare la loro conformità alle norme attuali vigenti essendo stati realizzati intorno agli anno '80. La produzione di Acqua Calda Sanitaria avviene tramite bolier elettrico comune ai due alloggi "1A" e "1B". I serramenti interni sono con telaio in alluminio e con vetro camera in ordinario stato manutentivo. Entrambi gli alloggi alla data del sopralluogo dello scrivente CTU (avvenuto in data 14/11/2022) erano occupati. Il primo alloggio "1A" dai debitori eseguiti; l'alloggio "1B" dal figlio dei debitori eseguiti. Nelle produzioni allegati si è rappresentata su planimetria catastale la perimetrazione tra l'alloggio 1A e 1B qui descritta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 269 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 579 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe



2, consistenza 8,5 vani, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC, piano: Piano T-1, intestato a 1. **FRANCESCO Maria Teresa** (CF 1402147R57C55L219X) nata a **TORINO (TO)**, per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2. **LADISLAO** (CF 1402147R57C55L219X) nato a **VARESE (VO)** il per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da precedente sub. 4 (soppresso) della stessa particella  
Coerenze: da nord ed in senso orario: terreno p.lla 586 ; sopra cielo, sotto terra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**B**  
**magazzino** sito a IMPERIA in Via Don Orenco civ. 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie, della superficie commerciale ragguagliata di 3,72 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (E. ...)
- 500/1000 di piena proprietà (C. ...)

Trattasi di magazzino fuori terra di altezza interna di 249 cm. Lo stato attuale presenta delle difformità rispetto alla situazione rappresentata nella pratica di condono edilizio 847NC del 1995 sia per variazioni di prospetto, per superficie e sedime. Anche la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto.

Il magazzino è destinato oggi a ripostiglio e a deposito di materiali vari. E' stato realizzato adiacentemente al magazzino un forno di cottura. La copertura piana del magazzino è costituita da solaio laterocementizio, con l'estradosso che presenta impermeabilizzazione deteriorata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno non assegnato, ed ha un'altezza interna di 249 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 764 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC, piano: TERRA, intestato a 1. **FRANCESCO Maria Teresa** (CF 1402147R57C55L219X) nata a **TORINO (TO)**, per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **LADISLAO** (CF 1402147R57C55L219X) nato a **VARESE (VO)** il per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.  
Coerenze: p.lla 586.

L'intero edificio si sviluppa su 1 piano, 1 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**C**  
**deposito artigianale** sito a IMPERIA con accesso da Via Don Orenco 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie, della Superficie Commerciale di 26,25 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (E. ...)
- 500/1000 di piena proprietà (C. ...)

Il fabbricato indicato al Corpo "C" è un magazzino interrato ad uso agricolo creato in forza della Concessione Edilizia n. 240 del 23.05.2001 rilasciata al sig. **FRANCESCO Maria Teresa**. Il suddetto Provvedimento ha assunto anche valenza di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del previgente art. 151 del D.Lgs. n. 490/1999. Nella pratica edilizia comunale di archivio non si è reperita la comunicazione di inizio e fine lavori. Parimenti non era depositata la pratica di agibilità e collaudo statico finale della struttura in c.a.

Si accede al magazzino dalla strada comunale carrabile Via Don Orenco dal Civico 11/6. Il Magazzino in questione è posto a circa 30 ml dal magazzino Corpo "B" di perizia e dall'abitazione Corpo "A" di perizia.

Lo stato attuale è di un magazzino non concluso nella sua realizzazione e con alcune difformità edilizie descritte più oltre in relazione peritale e rappresentate in allegato grafico.

L'immobile trattato si trova in zona agricola "EE" del vigente P.R.G. ed in zona di vincolo paesaggistico secondo il Decreto Ministeriale ad oggetto "COMPLESSO DELLE ALTURE DELLA



VALLE DEL PRINO E DELLO ARCO COSTIERO DI IMPERIA E DEGLI AGGREGATI EDILIZI ANTICHI CIRCOSTANTI" del 24/04/1985.

Si riporta un estratto dell'art. 167 del D.Lgs.vo 42/2004 circa la sanabilità di opere realizzate in difformità/assenza da Autorizzazione paesaggistica: "(...) 4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; (...)"

Lo stato attuale del magazzino, con riferimento alla situazione rilevata di mancati interramenti, maggiori superfici utili interne, aperture difformi, deve essere oggetto di due pratiche di sanatoria:

1) procedura di accertamento di Conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 per i profili edilizi ed urbanistici, richiedendo Permesso di Costruire in sanatoria;

2) procedura di accertamento di Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs.vo n. 42/2004, richiedendo la Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria.

Per quanto ai profili paesaggistici lo stato attuale del magazzino NON può trovare la sanabilità paesaggistica secondo la procedura di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs.vo 42/2004, presentando nella situazione attuale volumi edilizi (mancati interramenti, si ricorda) e incremento di superficie utile (maggiore superficie). Risulta pertanto necessario porre in essere delle opere edilizie che possano riportare il magazzino alla sanabilità urbanistica e paesaggistica, di seguito richiamate:

a) completare gli interramenti;

b) ridurre le superficie interne con creazione di intercapedini;

c) chiudere le aperture finestrate sui due lati corti dovendo essere tali lati interrati come quello posto a monte. Il magazzino deve avere solo con un lato aperto con gli accessi pedonali o veicolari;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno non attribuito, scala non esiste, ed ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 815 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, rendita 201,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ORENGO n. 11/6, piano: S1, intestato a 1. ERICSSON S.p.A. (C.F. 0110000099) per il Diritto di Proprietà per 1/2 - 2. LAZZARONI Giovanni (C.F. 0110000099) per il diritto di Proprietà per 1/2

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, p.lla 586 (lato libero di ingresso), terrapieno, terrapieno.

L'intero edificio si sviluppa su 1 piano, di cui 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**D** terreno agricolo a IMPERIA Via Don Orenco 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (C.F. 0110000099)
- 500/1000 di piena proprietà (C.F. 0110000099)

Terreno agricolo posto in zona agricola "EE" del vigente P.R.G. (zone agricole per attività agro-silvo-pastorali secondo art 48 delle Norme di attuazione del P.R.G.) ed in zona di vincolo paesaggistico secondo il Decreto Ministeriale ad oggetto "COMPLESSO DELLE ALTURE DELLA VALLE DEL PRINO E DELLO ARCO COSTIERO DI IMPERIA E DEGLI AGGREGATI EDILIZI ANTICHI CIRCOSTANTI" del 24/04/1985.

Il terreno si presenta con terrazzamenti ulivati di media altezza. Non si sono registrate colture in atto di rilievo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 586 (catasto terreni), sezione urbana (F) Montegrazie, qualita/classe uliveto cl. 4, superficie 2200, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 2,84 €, indirizzo catastale: strada Montegrazie, piano: terreno, intestato a 1. ERICSSON S.p.A. (C.F. 0110000099)



Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2.  
 Diritto di: Proprieta' per 1/2, derivante da p.lla 505/b con FRAZIONAMENTO del 20/01/1990  
 in atti dal 08/01/1993 T 27/90 (n. 13.1/1990)  
 Coerenze: da nord ed in senso orario: p.lle 559, 851, 585, 579, 677, 680.

Presenta una forma regolare terrazzata, un'orografia mediamente acclive, i seguenti sistemi irrigui:  
 presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture  
 erbacee: non note, arboree: ulivi, di selvicoltura: non note Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,98 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 372.067,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.533,01
Data della valutazione:	05/12/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto C.T.U. effettuato il 14.11.2022 i beni immobiliari del presente Lotto 1 di vendita risultano occupati dai **Beditori** eseguiti, vuoi per abitazione o per loro attrezzature/beni.

Trattasi di beni immobiliari tutti identificati al Foglio 3 di Montegrazie (MON / F) costituiti da:

**corpo "A" di perizia** (p.lla 579 sub. 6 categ. A/2): alloggio distribuito al piano terreno e piano primo facente parte di un più ampio fabbricato bifamiliare posto adiacentemente. Per maggiore dettaglio si precisa che la porzione di villa bifamiliare che catastalmente è segnata come alloggio unico su due livelli in verità è di fatto diviso in DUE alloggi indipendenti che sono descritti in relazione e rappresentati nei grafici come alloggio 1A e 1B.

**corpo "B" di perizia** (p.lla 764 categ. C/2): magazzino fuori terra posto a piano terra posto nelle adicenze dell'alloggio sub. 6 di altezza media di 2,50 ml;

**corpo "C" di perizia** (p.lla 815 sub. 2 categ. C/2): magazzino seminterrato con un lato libero e tre lati controterra di altezza interna di 265 cm con possibilità di accesso veicolare;

**corpo "D" di perizia** (terreno p.lla 586): terreno agricolo terrazzato, mediamente acclive, di 2.200 mq, classificato come uliveto.

Tutti gli immobili **descritti nel presente Lotto 1 di vendita** (terreni e fabbricati) sono compresi in zona di vincolo paesaggistico secondo il D. lgs n. 42 del 22.01.2004 secondo la "Dichiarazione di notevole interesse pubblico - D.M. 24/04/1985 - DECRETO MINISTERIALE 24/04/1985: Complesso delle alture della valle del Prino e dell'arco costiero di Imperia e degli aggregati edilizi antichi circostanti." Ricadono in zona agricola EE del PRG vigente.

Il terreno **p.lla 586 F. 3 della sezione di F (Montegrazie)** è stato oggetto di precedente asservimento urbanistico con atto Notaio Cristiano Lavezzari avente Rep. 2439 del 27.05.1981.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di asservimento dell'area sita nel comune IMPERIA identificata al p.lla 585 foglio 3 sez. F, a favore di Comune di Imperia, derivante da Atto Notaio Cristiano Lavezzari rep. 2439 del 1981. La formalità è riferita solamente a p.lla 586.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/04/1990 a firma di Notaio Re Marco ai nn. 63221 di repertorio, a favore di Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro MARIA TERESA per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da **Concessione a garanzia di mutuo**.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione categ. A/2, sub. 4 p.lla 579 f.3 della SU di MON ora soppresso, oggi sub. 6 stessa p.lla 579..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 1402 Registro particolare n. 141 Data di presentazione 18/04/1990

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/11/1998 a firma di Notaio Franco Amadeo ai nn. 98105 di repertorio, a favore di **BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA**, contro **L. MARIA TERESA** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da **ATTO NOTARILE PUBBLICO**.

Importo ipoteca: 65.000.000 lire.

Importo capitale: 130.000.000 lire.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione categ. A/2 sub. 4 della p.lla 579 F.3 della SU di MON soppresso, ora sub. 6 stessa particella..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 4269 Registro particolare n. 530 Presentazione n. 10 del 12/11/1998

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2000 a firma di Notaio Franco Amadeo ai nn. 104578 di repertorio, a favore di **BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA**, contro **L. MARIA TERESA** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno., derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.

Importo ipoteca: 50.000.000 lire.

Importo capitale: 100.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 4 soppresso, ora sub. 6.

Nota di iscrizione - Registro generale n. 295 Registro particolare n. 50 Presentazione n. 8 del 01/02/2000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/2001 a firma di Notaio Franco Amadeo ai nn. 109787 di repertorio, a favore di **BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA**,



contro I **ARUBAPEC S.P.A.** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 50.000.000 lire.

Importo capitale: 100.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 4 soppresso, ora sub. 6.

Nota di iscrizione - Registro generale n. 971 Registro particolare n. 120 Presentazione n. 5 del 28/03/2001

ipoteca **volontaria**, stipulata il **29/07/2005** a firma di Notaio Franco Amadeo ai nn. 129762/27950 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro I **ARUBAPEC S.P.A.** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 250.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 4 soppresso, ora sub. 6 - Foglio 3 Particella 586 terreno.

Nota di iscrizione - Registro generale n. 5048 Registro particolare n. 935 Presentazione n. 59 del 03/08/2005

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il **21/03/2012** a firma di Notaio Re Marco ai nn. 61754/29414 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro LA **ARUBAPEC S.P.A.** per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: € 66.149,64.

Importo capitale: Totale € 85.994,53.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 6 e TERRENO Foglio 3 Particella 586..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 1369 Registro particolare n. 91 Presentazione n. 13 del 29/03/2012

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il **06/08/2015** a firma di Trib. Imperia ai nn. 1999/2015 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE SPA - GENOVA, contro **ARUBAPEC S.P.A.** per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da Atto esecutivo o cautelare Tribunale di Imperia - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione categ. A/2 Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 4, soppresso ora sub. 6, e TERRENO Foglio 3 Particella 586..

Nota di trascrizione - Registro generale n. 3835 Registro particolare n. 3078 Presentazione n. 10 del 02/09/2015

pignoramento, a favore di **TORNADO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, contro **ARUBAPEC S.P.A.** per il diritto di proprietà e par la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a abitazione cat. A/2 Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 6, e TERRENO Foglio 3 Particella 586.

Nota di trascrizione - Registro generale n. 3884 Registro particolare n. 3113 Presentazione n. 2 del 08/09/2015

pignoramento, stipulata il **09/10/2019** a firma di Studio Legale LA SCALA ai nn. 1862 di repertorio, a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L., contro **ARUBAPEC S.P.A.** per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Sez. urbana MON F. 3 P.IIa 815 Sub. 2 Cat. C/2, MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; Sez. urbana MON F. 3 P.IIa 764 categ. C/2, MAGAZZINI E LOCALI DI



DEPOSITO..

Nota di trascrizione - Registro generale n. 5510 Registro particolare n. 4437 Presentazione n. 17 del 21/11/2019

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	nulla

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun condominio costituito

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobiliari indicati nei Corpi "A", "B", "C", "D" di Perizia del presente Lotto 1 di vendita, pervennero nella piena proprietà dei soggetti debitori esecutati (C... ..) ciascuno per la quota di 1/2), secondo i seguenti passaggi di proprietà, in ordine retrogrado (ricostruzione fino al ventennio precedente):

- atto di compravendita a firma Notaio Re Marco del 02.04.1990 avente Rep n. 63220, trascritto ad Imperia ai nn. 1291/1058 in data 09.04.1990 dal precedente proprietario sig. Gentile Enzo (c.f. GNTNZE57M03E290Q);

- i beni suddetti pervennero nella piena proprietà del sig. Gentile Enzo (c.f. GNTNZE57M03E290Q) dal precedente proprietario sig. GAGLIO Roberto (c.f. GGLRRT53A28E290W), in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Franco Amadeo del 27.02.1988 avente Repertorio n. 15157 trascritto ad Imperia in data 17.03.1988.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto agli immobili indicati ai Corpi di Perizia "A" e "B" è importante segnalare quanto segue.

Gli immobili Corpo "A" e "B" di perizia presentano nella loro situazione attuale diverse difformità catastali ed edilizie. Per quanto alle difformità catastali, di facile emendabilità, è necessario e sufficiente predisporre atti di aggiornamento catastale (Tipo Mappale e DOC.FA.). Per quanto alla loro situazione edilizia la situazione è più complessa.

Innanzitutto si deve considerare la situazione edilizia del fabbricato fotografato e rappresentato nei documenti grafici e tecnici del Condo edilizio 847/NC del 1995 non ancora perfezionato.

Si evidenzia che le opere nel tempo eseguite a tergo della presentazione del condono e delle sue integrazioni documentali tecniche da parte del Geom. D.D., in parte rappresentate nelle planimetrie catastali ed in parte non rappresentate nelle documentazioni catastali, NON possono essere oggetto di condono. In altri termini le opere edilizie oggi esistenti e rilevate e non rientranti nella situazione di fatto indicata nei documenti tecnico-grafici giacenti nella pratica di condono, NON possono essere sanati con il Condo Edilizio stesso, mancando il presupposto della avvenuta realizzazione degli abusi alla data del 31.12.1993 (legge 724/1994 art. 39, 1° comma).

Nei documenti e negli elaborati grafici del condono si evidenzia che:



- il piano terra aveva due tettoie aperte calcolate come volume urbanistico (Corpo "A" di perizia e corpo "B" di Perizia) trasformate in data posteriore al condono e alle sue integrazioni depositate, in due volumi chiusi; una tettoia tra queste ha anche assunto di dimensioni maggiori come evidenziato per il Corpo "B" di perizia.

- sono rappresentate (sulle tavole grafiche del condono) disposizioni interne di tramezze differenti dalla situazione di fatto;

- non è rappresentato (sulle tavole grafiche del condono) il frazionamento immobiliare in due alloggi "1A" e "1B";

- sono rappresentati (sulle tavole grafiche del condono) prospetti ed aperture differenti dallo stato attuale e sono state compiute variazioni di sagoma al terrazzo.

La sanatoria delle opere eseguite in difformità dalla situazione di fatto dichiarata e rappresentata nelle tavole di condono, eseguite in data post condono, per le quali non pare essere stata attuata (né pare applicabile) la procedura di cui all'art.35 comma 13 della legge 47/1985 (notifica al Comune di perizia giurata per opere di manutenzione straordinaria da compiersi), ben oltre e per nulla coerenti e diretti alla sola conservazione dell'immobile, dunque:

- non possono essere oggetto di sanatoria mediante Condono Edilizio ex art. 39 legge 724/1994 nella pratica aperta mancando, in maniera manifesta, il presupposto dell'epoca realizzativa al 31.12.1993, e non sarebbero accettabili da parte del Comune sostituzioni documentali illustranti una diversa e più ampliata rappresentazione degli abusi edilizi, questi già rappresentati in atti, salvo errori grafici che non paiono ammettersi nel caso in specie;

- non possono essere oggetto di sanatoria secondo procedura ordinaria (art. 36 del DPR 380/2001 permesso di costruire in accertamento di conformità) rappresentando tali abusi condizione ostativa al rilascio del Condono pendente (ed anche improcedibili per l'art. 167 del D.Lgs.vo 42/2004 per l'acquisizione della autorizzazione paesaggistica in accertamento di compatibilità vedasi incremento di Superficie Utile).

Si consideri, infatti, che la preesistenza di una domanda di condono non può essere utilizzata per legittimare attività edilizia nuova ed ulteriore rispetto a quella oggetto di richiesta di sanatoria speciale per condono, e la presentazione della domanda di condono non ha autorizzato il titolare della istanza di Condono edilizio a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta, i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi. Qualora ciò dovesse accadere, come nel caso in specie, il Comune non può pronunciarsi sulla domanda di condono ma è tenuto a sanzionare le opere con l'ordinanza di demolizione.

Ciò considerato, le opere realizzate a tergo del condono devono essere rimosse e riportate alla situazione di conformità e coerenza con le tavole grafiche depositate per il condono pendente. Tali opere edilizie demolitorie saranno stimate nel loro complesso e detratte dal valore stimato del bene, e le porzioni di fabbricato delle due tettoie valutate come parti accessorie e ragguagliate, di conseguenza, secondo la loro Superficie Commerciale.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Concessione Edilizia N. 226, intestata a GAGLIO Giorgetto, per lavori di realizzazione di nuovo fabbricato in loc. Montegratie, presentata il 03/03/1981, rilasciata il 04/08/1981 con il n. 226 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a C.E. 226 del 04.08.191 (Concessione Edilizia per la realizzazione dell'intero fabbricato bifamiliare oggi p.lla 579).

Agibilità non rilasciata;

Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria secondo Legge 47/1985 "Condono edilizio I" N. 3216, intestata a GAGLIO Roberto, per lavori di realizzazione di fabbricato in totale difformità da C.E. 226/1981 per modifica sedime, incremento di superficie utile, cambio d'uso a destinazione residenziale, incremento di volumetria, difformità a prospetti, presentata il 24/09/1986 con il n. 3216, prot. 20704 di protocollo, rilasciata il 15/04/1998 con il n. 3287 di protocollo, agibilità in sanatoria **non**





Questa situazione è riferita solamente a porzione di villa bifamiliare del **CORPO A** che contiene di fatto l'alloggio "1A" e "1B"

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg  
Questa situazione è riferita solamente a **Corpo B** di perizia magazzino

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN IMPERIA VIA DON ORENGO 11/6, FRAZIONE MONTEGRAZIE, QUARTIERE  
FRAZIONE DI MONTEGRAZIE

## PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

porzione di villa bifamiliare a IMPERIA sita in Via Don Orenco civ. 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie, della superficie commerciale ragguagliata di **189,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (CONDOMINIO TERRESTRE)
- 500/1000 di piena proprietà (CONDOMINIO CATASTALE)

Il bene immobiliare del **Corpo "A"** di perizia del presente **Lotto 1** di vendita è riferito ad una porzione di villetta bifamiliare, posta nelle vallate di Montegrazie. Si accede alla proprietà tramite strada comunale denominata Via Don Orenco che attraversa il centro storico di Montegrazie; la strada in questione passa adiacentemente al cimitero comunale e, tramite strada carrabile in parte asfaltata e parte in strada a fondo ghiaioso, raggiunge il fabbricato bifamiliare entro il quale è posto l'immobile oggetto di perizia. Si precisa che la strada di accesso presenta una disagiata strettoia posta nel centro storico di Montegrazie (max 200 cm di larghezza), non idonea a veicoli di grossa dimensione.

La porzione di villetta bifamiliare si presenta esternamente come ultimata nella sagoma e struttura ma priva di tinteggiature e priva di talune finiture alle coperture. E' composta di fatto da DUE alloggi separati, autonomi, con ingressi separati:

- un primo alloggio (cd. alloggio "1A") distribuito su due livelli: piano terra e piano primo. E' così composto. Al piano terra, portico-tettoia chiusa con vetrata, ampio soggiorno-cucina, ripostiglio, bagno finestrato con antibagno, camera. Al piano primo, accessibile tramite scala in legno posta nel soggiorno - cucina del piano terra, si trova disimpegno, camera con terrazzo, bagno completo con finestra. Questo alloggio è riscaldato con stufa a pellet e camino a legna.
- un secondo alloggio (cd. alloggio "1B") indipendente dal precedente posto al piano primo e come detto con ingresso separato ed indipendente, composto da ingresso su ampio vano soggiorno-cucina, ripostiglio, bagno finestrato (senza antibagno), corridoio, camera con terrazzo e sala tv. Si precisa che il terrazzo in questione è comunicante con il terrazzo dello stesso piano primo del precedente alloggio. Questo alloggio è riscaldato con split elettrici che consentono raffrescamento e riscaldamento con pompa di calore di recente installazione.

Gli ambienti interni sia del primo alloggio che del secondo alloggio paiono in condizione di ordinarità per quanto alle finiture, pavimentazioni, tinteggiature, infissi. Gli impianti idraulici ed elettrici sono funzionanti sebbene non sia stato possibile accertare la loro conformità alle norme





## COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km circa

di fronte al ...	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gradi	

ferrovia distante 8 km circa

in direzione di ...	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media	

autostrada distante 5 km circa

al di sopra della ...	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

esposizione:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

luminosità:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

panoramicità:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

impianti tecnici:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

stato di manutenzione generale:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-----------------

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica è stato assunto dagli atti pregressi del procedimento della R.G.E. n. 139/2015 atteso che NON paiono esservi state mutazioni rilevanti - sotto il profilo energetico - dello stato attuale rilevato alla data dell'A.P.E. e la situazione attuale, e lo stesso Attestato ha validità a tutto il 02.10.2023 (anni dieci dal rilascio).

L'unità immobiliare abitativa costituente il Corpo "A" di perizia ( frazionata in due alloggi contenente al suo interno gli alloggi "1A" e "1B" prima descritti) consistente nella porzione della villetta bifamiliare presenta svariate irregolarità edilizie e catastali. Per tale affermazione si devono prendere a riferimento la situazione edilizie e i grafici depositati all'interno della pratica di Condono Edilizio legge 724/1994 rubricata al n. 847/NC, circa lo stato di fatto dichiarato e rappresentato dal Geom. D.D. ; pratica ad oggi in trascinamento e non perfezionato con l'emissione del Permesso di Costruire in sanatoria .

Si evidenzia che le opere nel tempo eseguite a tergo della presentazione del condono e a tergo delle integrazioni documentali della pratica di condono, in parte rappresentate nelle planimetrie catastali ed in parte non rappresentate nelle documentazioni catastali, NON possono essere oggetto e rientrare nel condono edilizio in trascinamento. In altri termini, le opere edilizie oggi esistenti e rilevate e non rientranti nella situazione di fatto indicata nei documenti giacenti nella pratica di condono, NON possono essere sanati con il Condono stesso, mancando il presupposto della avvenuta realizzazione degli abusi alla data del 31.12.1993 (legge 724/1994 art. 39, 1° comma).

Nei documenti e negli elaborati grafici del condono si evidenzia che:

- il piano terra aveva due tettoie aperte, calcolate come volume urbanistico (Corpo A di perizia e corpo B di Perizia) trasformate in data posteriore al condono e alle sue integrazioni depositate, in due volumi chiusi;
- sono rappresentate disposizioni interne di tramezze differenti alla situazione di fatto;
- non è rappresentato il frazionamento immobiliare in due alloggi 1A e 1B;
- sono rappresentati prospetti ed aperture differenti dallo stato attuale con variazioni di sagoma per il terrazzo;

Si rileva, inoltre, quanto segue. Il terrazzo posto al piano primo, che costituisce la copertura piana della tettoia porticato che oggi risulta trasformata in una volumeria chiusa ed abitata, risulta privo di



pavimentazione e di impermeabilizzazione. Similmente il piano di copertura del piano primo posto sopra l'alloggio 1B presenta copertura piana con impermeabilizzazione deteriorata o del tutto assente. Tale superficie piana risulta essere raggiungibile solo tramite scala a pioli appoggiata alla muratura perimetrale e, rispetto alla situazione dello stato di fatto dichiarata nel condono edilizio n. 847NC del 28.02.1995 presenta delle difformità alla sagoma del fabbricato.

Pavimenti in cotto e/o gres ceramico. Stanze luminose e con gradevole vista sulla vallata. Tinteggiature interne e finiture in ordinario stato manutentivo. Condizioni e rifiniture dei bagni e dei rivestimenti per la verità sotto la media e un poco vetusti. Porte interne in ordinario stato manutentivo.



piano primo alloggio 1A camera



piano primo alloggio 1A bagno e corridoio



scala di collegamento tra piano terra e primo alloggio 1A



terrazzo piano primo alloggio 1B



parete che divide il piano primo nell'alloggio 1A dall'alloggio 1B posta al piano primo

SCHEMA DI DIVISIONE DI FATTO DELLA PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE FACENTE PARTE DEL CORPO A DI PERIZIA, DIVISA DI FATTO IN DUE ALLOGGI INDIPENDENTI "1A" E "1B".

CLASSE ENERGETICA:

**G**

[152.94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. N. 36826 registrata in data 02/10/2013 registrata in data 02/10/2013

CONSISTENZA:

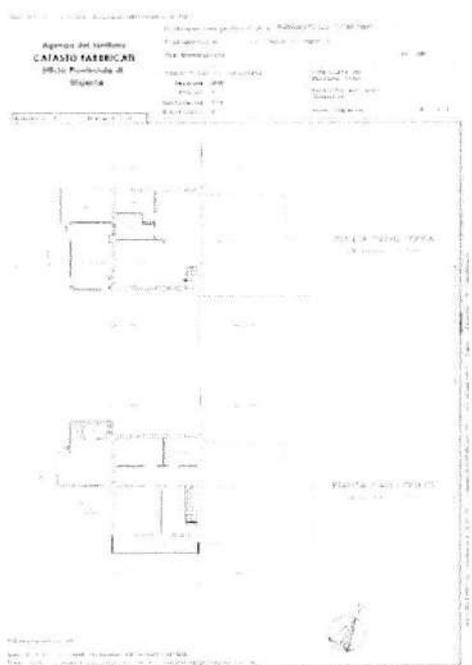
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	189,00	x	100 %	=	189,00



<b>Totale:</b>	<b>189,00</b>	<b>189,00</b>
----------------	---------------	---------------



Anche la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto. Vi sono di fatto due alloggi separati.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.519,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: ville e villini - stato di conservazione medio

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**CALCOLO DEL VALORE BASE DEL BENE COME SUPPOSTO IN CONDIZIONE DI ORDINARIETA'**



Il bene oggetto di stima che per tipologia estimativa è assimilabile a porzione di villino posto in area di campagna trova le seguenti valutazioni medie riferite alla Superficie Commerciale ragguagliata:

- secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare cosiddetti valori O.M.I.: valore medio 2.000,00 euro /mq

- secondo il borsino immobiliare della zona di interesse: 1.519,00 euro /mq

Si ritiene congruo adottare come valore parametrico unitario la media dei predetti valori, calcolato come appresso: 1.759,50 euro /mq

Nel prosieguo vi sono le detrazioni che si rendono necessarie per adeguare il valore base stimato alle condizioni intrinseche ed estrinseche rilevate. Aggiunte nessuna.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,00 x 1.759,00 = 332.451,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
MANCATA CONFORMITA' EDILIZIA: COMPLETAMENTO DELLA PRATICA DI CONDONO 847NC PROT. 8349 DEL 28.02.1995 : OBLAZIONE E ONERI URBANIZZATIVI (CONGUAGLI sulle nuove ed incrementate parti di Superficie abitativa)	-10.000,00
MANCATA CONFORMITA' PAESAGGISTICA: COMPLETAMENTO PRATICA DI CONDONO 847NC DEL 28.02.1995	-4.000,00
MANCATA CONFORMITA' CATASTALE DELLO STATO DI FATTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN ATTI. ONORARI E SPESE DI PRESENTAZIONE (DOCFA E TIPO MAPPALE)	-2.000,00
ONORARI TECNICI PER COMPLETAMENTO PRATICHE DI CONDONO PRATICA EDILIZIE ED URBANISTICA E PAESAGGISTICA	-7.000,00
Stato di incompletezza realizzativa al piano copertura (mancano impermeabilizzazioni e pavimentazioni), mancanza di pitture esterne;	0,00
Detrazione per disagiata accessibilità veicolare considerata la strettoia del centro storico di Montegrazie, disagiata percorso di accesso, posizione decentrata rispetto alla Frazione e	-16.622,55
demolizioni di parti perimetrali del fabbricato (ex tettoia aperta) oggi chiusa per veranda abitativa, modifiche interne e rimozione del frazionamento	-6.000,00



immobiliare in due unità;

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 286.828,45</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 286.828,45</b>

BENI IN IMPERIA VIA DON ORENGO 11/6, FRAZIONE MONTEGRAZIE, QUARTIERE  
FRAZIONE DI MONTEGRAZIE

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

**magazzino** sito a IMPERIA in Via Don Orengo civ. 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie, della superficie commerciale ragguagliata di **3,72** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (500/1000 di piena proprietà)
- 500/1000 di piena proprietà (500/1000 di piena proprietà)

Trattasi di magazzino fuori terra di altezza interna di 249 cm. Lo stato attuale presenta delle difformità rispetto alla situazione rappresentata nella pratica di condono edilizio 847NC del 1995 sia per variazioni di prospetto, per superficie e sedime. Anche la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto.

Il magazzino è destinato oggi a ripostiglio e a deposito di materiali vari. E' stato realizzato adiacentemente al magazzino un forno di cottura. La copertura piana del magazzino è costituita da solaio laterocementizio, con l'estradosso che presenta impermeabilizzazione deteriorata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno non assegnato, ed ha un'altezza interna di 249 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 764 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC, piano: TERRA, intestato a 1. **BERTELLI Maria Teresa (CF BERTELLI MARIATERESA)** nata a **TORRE CANICE (AR)** il 15/05/1947 per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **BERTELLI Giovanni (CF BERTELLI GIOVANNI)** nato a **VILLAROSA (RO)** il 20/05/1947 per il Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. Coerenze: p.lla 586.

L'intero edificio si sviluppa su 1 piano, 1 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



magazzino p.lla 764 (al catasto è segnata come planimetria di tettoia deposito)



il magazzino è posto adiacentemente alla scala esterna del fabbricato Corpo A





interno del magazzino



estradosso del magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km circa



ferrovia distante 8 km circa



autostrada distante 5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestato di prestazione energetica NON attribuibile per legge essendo magazzino.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale locale	14,90	x	25 %	=	3,73
accessorio non comunicante					
<b>Totale:</b>	<b>14,90</b>				<b>3,73</b>





*planimetria catastale non conforme alla situazione attuale*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**CALCOLO DEL VALORE BASE DEL BENE COME SUPPOSTO IN CONDIZIONE DI ORDINARIETA':**

Il bene oggetto di stima che per tipologia estimativa è assimilabile a locale accessorio alla porzione di villino e all'area agricola fondiaria , trova le seguenti valutazioni medie riferite alla Superficie Commerciale ragguagliata:

- secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare cosiddetti valori O.M.I.: valore medio 2.000,00 euro /mq
- secondo il borsino immobiliare della zona di interesse: 1.519,00 euro /mq

Si ritiene congruo adottare come valore parametrico unitario la media dei predetti valori, calcolato come appresso: 1.759,50 euro /mq.

Al valore estimale del bene supposto in condizione di ordinarietà verranno poi eseguite le detrazioni (o aggiunte) per riportate la stima del bene alle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stato attuale.

Come si è spiegato nel paragrafo precedente il magazzino rilevato non è regolare sotto il profilo edilizio e paesaggistico. Sarà necessario eseguire presentare nuovi elaborati per la pratica di condono edilizio ad oggi non definito e non rilasciato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





*accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; (...)"*.

Lo stato attuale del magazzino, con riferimento alla situazione rilevata di mancati interramenti, maggiori superfici utili interne, aperture difformi, deve essere oggetto di due pratiche di sanatoria:

1) procedura di accertamento di Conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 per i profili edilizi ed urbanistici, richiedendo Permesso di Costruire in sanatoria;

2) procedura di accertamento di Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs.vo n. 42/2004, richiedendo la Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria.

Per quanto ai profili paesaggistici lo stato attuale del magazzino NON può trovare la sanabilità paesaggistica secondo la procedura di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs.vo 42/2004, presentando nella situazione attuale volumi edilizi (mancati interramenti, si ricorda) e incremento di superficie utile (maggiore superficie). Risulta pertanto necessario porre in essere delle opere edilizie che possano riportare il magazzino alla sanabilità urbanistica e paesaggistica, di seguito richiamate:

a) completare gli interramenti;

b) ridurre le superficie interne con creazione di intercapedini;

c) chiudere le aperture finestrate sui due lati corti dovendo essere tali lati interrati come quello posto a monte. Il magazzino deve avere solo con un lato aperto con gli accessi pedonali o veicolari;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno non attribuito, scala non esiste, ed ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 815 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, rendita 201,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ORENCO n. 11/6 , piano: S1, intestato a 1. *PIRELLA GIANFRANCO* (C. 1172), per il Diritto di Proprietà per 1/2 - 2. *PIRELLA GIOVANNI* (C. 1172) per il diritto di Proprietà per 1/2  
Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, p.lla 586 (lato libero di ingresso), terrapieno, terrapieno.

L'intero edificio si sviluppa su 1 piano, di cui 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



*il magazzino agricolo manca di interramento sull'estradosso del solaio (vedere progetto autorizzato)*





*difformità di sedime, superficie e aperture sui lati corti.*



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

**COLLEGAMENTI**

autobus distante 1 km circa



ferrovia distante 8 km circa



autostrada distante 5 km circa



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L' Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) non è attribuita trattandosi di magazzino agricolo, in quanto non dovuta per Legge.



Trattasi di magazzino ad uso agricolo e di deposito di attrezzatura varia, con altezza interna di 265 cm. E' fabbricato che presenta sia delle incompletezze realizzative sia delle difformità edilizie rispetto allo stato assentito. Più nel dettaglio, in merito, si rileva quanto segue. Il sedime e la superficie interna è maggiore di quella autorizzata, ben superiore a quella comunque residuale alla realizzazione (ancora possibile) dell'intercapedine di progetto sui lato interrati. Inoltre sono da eseguirsi e completarsi gli interramenti del piano estradosso della copertura con circa 40 cm di terrapieno e il lati minori; per tali lati non solo sono state realizzati interramenti incompleti ma sono state realizzate due finestre alte illuminanti il magazzino. Il prospetto libero di accesso veicolare presenta sia delle difformità (inevitabilmente dimensionali) sia delle incompletezze mancando i serramenti di chiusura.

Per quanto alle difformità si relaciona che

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Superficie ragguagliata	Commerciale	105,00	x	25 %	=	26,25
<b>Totale:</b>		<b>105,00</b>				<b>26,25</b>



planimetria catastale in atti p.lla 815/sub. 2.

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## CALCOLO DEL VALORE BASE DEL BENE COME SUPPOSTO IN CONDIZIONE DI ORDINARIETA':

Il bene oggetto di stima che per tipologia estimativa è assimilabile a locale accessorio alla porzione di villino e all'area agricola fondiaria , trova le seguenti valutazioni medie riferite alla Superficie Commerciale ragguagliata:

- secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare cosiddetti valori O.M.I.: valore medio 2.000,00 euro /mq

- secondo il borsino immobiliare della zona di interesse: 1.519,00 euro /mq

Si ritiene congruo adottare come valore parametrico unitario la media dei predetti valori, calcolato come appresso: 1.759,50 euro /mq.

Al valore estimale del bene supposto in condizione di ordinarietà verranno poi eseguite le detrazioni (o aggiunte) per riportate la stima del bene alle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stato attuale.

Come si è spiegato nel paragrafo precedente il magazzino rilevato non è regolare sotto il profilo edilizio e paesaggistico. Sarà necessari eseguire opere edilizie che:

- riportino il fabbricato alla situazione di piena conformità del progetto autorizzato da Concessione Edilizia 240/2001;

- porti il fabbricato ad una situazione anche diversa da quella autorizzata da C.E. 240/2001 ma comunque sanabili sotto il profilo edilizio ed ambientale;

Le opere necessarie da eseguire saranno eseguire gli interramenti, riduzione di superficie utile interna anche con intercapedini, eliminazione finestre sui lati da interrare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,25 x 1.759,00 = 46.173,75

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Opere edilizie di regolarizzazione delle parti di magazzino per riportarlo alla situazione del progetto autorizzato o ad una situazione anche diversa da quella autorizzata ma comunque di sanabilità urbanistica e paesaggistica	-20.000,00
Pratica di collaudo, agibilità, variazioni catastali (Tipo mappale e docfa)	-2.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.673,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.673,75

BENI IN IMPERIA VIA DON ORENGO 11/6, FRAZIONE MONTEGRAZIE, QUARTIERE  
FRAZIONE DI MONTEGRAZIE



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo a IMPERIA** Via Don Orengo 11/6, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (L. FORTI MARIA TERESA)
- 500/1000 di piena proprietà (CICMANNO GIUSEPPE)

Terreno agricolo posto in zona agricola "EE" del vigente P.R.G. (zone agricole per attività agro-silvo-pastorali secondo art 48 delle Norme di attuazione del P.R.G.) ed in zona di vincolo paesaggistico secondo il Decreto Ministeriale ad oggetto "COMPLESSO DELLE ALTURE DELLA VALLE DEL PRINO E DELLO ARCO COSTIERO DI IMPERIA E DEGLI AGGREGATI EDILIZI ANTICHI CIRCOSTANTI" del 24/04/1985.

Il terreno si presenta con terrazzamenti ulivati di media altezza. Non si sono registrate colture in atto di rilievo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 586 (catasto terreni), sezione urbana (F) Montegrazie, qualita/classe uliveto cl. 4, superficie 2200, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 2,84 €, indirizzo catastale: strada Montegrazie, piano: terreno, intestato a L. FORTI MARIA TERESA (CF 02011240199) e C. CICMANNO GIUSEPPE (CF 02011240199) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. CICMANNO GIUSEPPE (CF 02011240199) e L. FORTI MARIA TERESA (CF 02011240199) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2, derivante da p.lla 505/b con FRAZIONAMENTO del 20/01/1990 in atti dal 08/01/1993 T 27/90 (n. 13.1/1990)  
Coerenze: da nord ed in senso orario: p.lle 559, 851, 585, 579, 677, 680.

Presenta una forma regolare terrazzata, un'orografia mediamente acclive, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non note, arboree: ulivi, di selvicoltura: non note Il terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

### COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km circa	si trova sopra della strada	★★★★★★★★
ferrovia distante 8 km circa	si trova sopra della strada	★★★★★★★★
autostrada distante 5 km circa	si trova sopra della strada	★★★★★★★★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	collocazione	★★★★★★★★
esposizione:	esposizione verso	★★★★★★★★
luminosità:	risparmio	★★★★★★★★
panoramicità:	visuale panoramica	★★★★★★★★



impianti tecnici:	5	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	5	☆☆☆☆☆
servizi:	5	☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno già oggetto di asservimento urbanistico. Non risulta essere stato percorso dal fuoco.

p.lla 586 di 2.200 mq ULIVETO

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**La determinazione del valore di mercato del Corpo "D" di perizia, costituito dal terreno agricolo di 2.200 mq, p.lla 586, è determinato mediante comparazione e bilanciamento di due criteri di stima:**

- a) "**stima a corpo**" del fondo agricolo che fissa il valore unitario a metroquadrato di terreno in 12,00 euro/mq, quale prezzo monoparametrico ritenuto congruo per il terreno agricolo in questione stante la sua decentralità, il suo pregresso asservimento urbanistico e la sua modesta potenzialità olivicola. E' prezzo medio di mercato dei terreni agricoli praticato nella zona di interesse.
- b) "**calcolo analitico mediante applicazione della superficie commerciale ragguagliata**" secondo il DPR n. 138/1998 allegato C) al valore unitario parametrico assunto.

Si ritiene che detto bilanciamento sia necessario e doveroso considerando il fatto che il terreno in questione NON risulta pertinenziale, cioè graffato, al fabbricato come la Norma espressamente richiama, ma mero terreno censito al Catasto Terreni. Qui di seguito la trascrizione della Norma citata con particolare richiamo all'ultimo punto:

*"(...) 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*  
*del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*  
*del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*



del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.(...)"

#### I METODO PREZZO A CORPO

Il valore così stimato è il seguente:

$$12,00 \text{ Euro/mq} \times 2.200 \text{ mq} = 26.400,00 \text{ euro}$$

#### II METODO CRITERIO ANALITICO

Considerando l'area fondiaria della p.lla 586 di 2.200 mq come pertinenziale per metà al fabbricato principale (abitazione principale Corpo A di perizia p.lla 579 sub. 6), e per metà al magazzino agricolo p.lla 815 sub, 2 (Corpo C di perizia), si ottiene:

$$10\% \times 207,00 \text{ mq} = 20,70 \text{ mq}$$

$$2\% \times (1.100,00 - 207) = 17,86 \text{ mq} \quad \text{Da cui superficie ragguagliata pertinenziale al fabbricato corpo A di perizia : } 20,70 + 17,86 \text{ mq} = 38,56 \text{ mq}$$

$$10\% \times 26,25 \text{ mq} = 2,62 \text{ mq}$$

$$2\% \times (1.100 - 26,25) = 21,47 \text{ mq} \quad \text{Da cui superficie ragguagliata pertinenziale al fabbricato corpo C di perizia : } 21,47 \text{ mq}$$

Valore parametrico unitario adottato da applicare alla Superficie Commerciale ragguagliata come da Norma: 1.759,50 euro /mq

$$1.759,50 \times (21,47 + 38,56) = 105.622 \text{ euro}$$

#### **Bilancio e media dei valori determinati:**

$$(105.622,00 \text{ euro} + 26.400,00) / 2 \text{ euro} = \underline{66.011,00 \text{ euro}}$$

valore attribuito al lotto di terreno Corpo D di perizia

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>66.011,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 66.011,00</b>
---------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 66.011,00</b>
--------------------------------------------------------------------------------	---------------------

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima effettuata mediante attribuzione di valore parametrico unitario applicato alla Superficie Commerciale per i Corpi di Perizia "A", "B" e "C". Superficie commerciale di vendita ottenuta con calcolo delle superfici lorde delle singole parti e applicazione dei coefficienti (percentuali) per ragguagliare le superfici a seconda della loro utilizzo - funzione:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali



bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili: calcolata al 100%;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agenzia delle entrate servizi GEOPOI e OMI, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di villa bifamiliare	189,00	0,00	286.828,45	286.828,45
B	magazzino	3,73	0,00	-4.445,86	-4.445,86
C	deposito artigianale	26,25	0,00	23.673,75	23.673,75
D	terreno agricolo	0,00	0,00	66.011,00	66.011,00
				<b>372.067,34 €</b>	<b>372.067,34 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto alla conformazione dei beni immobiliari descritti e stimati, per la loro destinazione d'uso praticata e legittimata e per la loro suscettività di utilizzo interconnessa, i beni immobiliari facenti parte dei Corpi di perizia "A", "B", "C", "D", NON sono divisibili, ma costituiscono un Lotto di vendita inscindibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 0,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 372.067,34

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 7.441,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 92,98

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 364.533,01



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2015

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**porzione di villa bifamiliare a , della superficie commerciale di **119,59** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )

Il bene immobiliare del Corpo A di perizia del presente Lotto 2 di vendita è riferito ad una porzione di villetta bifamiliare, posta nelle vallate di Montegrazie. Si accede alla proprietà tramite strada comunale denominata Via Don Orengo civ. 11/10, che attraversa il centro storico di Montegrazie; la strada in questione passa adiacentemente al cimitero comunale e, tramite strada carrabile in parte asfaltata e parte in strada a fondo ghiaioso, raggiunge il fabbricato bifamiliare entro il quale è posto l'immobile oggetto di perizia. Si precisa che la strada di accesso presenta una disagiata strettoia posta nel centro storico di Montegrazie (max 200 cm di larghezza), non idonea a veicoli di grossa dimensione.

La porzione di villetta bifamiliare si presenta esternamente come ultimata nella sagoma, struttura e copertura ma priva di tinteggiature esterne. E' composta come segue: al piano terreno portico aperto su tre lati, ingresso su ampio vano cucina e soggiorno separati da muro a mezza altezza, ripostiglio nel sottoscala, bagno finestrato, altro ripostiglio. Al piano primo, collegato da scala interna cementizia si trovano due camere soleggiate di cui una con terrazzo, ripostiglio, disimpegno e bagno finestrato. Gli impianti idraulici ed elettrici sono funzionanti sebbene non sia stato possibile accertare la loro conformità alle norme attuali vigenti essendo stati realizzati intorno agli anni '80. La produzione di Acqua Calda Sanitaria avviene tramite caldaia a gas di tipo tradizionale con bombola. Il riscaldamento avviene con impiego di caminetto ventilato a legna e con altra caldaia a gas di tipo tradizionale (alimentata sempre da bombola). I radiatori sono in alluminio di colore bianco. I serramenti interni sono con telaio in alluminio e con vetro camera con doppio vetro in ordinario stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno non assegnato, scala UNICA, ed ha un'altezza interna di 269 al piano terra e 270 cm al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 579 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC , piano: T-1, intestato a 1. ERNESTO (C.F. ERNESTO) nato a ( ) TC ( ) per il Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. ( ) (C.F. ) nato a ( ) il ( ) per il Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da precedente sub. 5 (soppresso) della stessa particella  
Coerenze: p.lla 585, sopra cielo, sotto terra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**B**posto auto a , della superficie commerciale di **9,63** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )



pignoramento, stipulata il 06/08/2015 a firma di Trib. Imperia ai nn. 1999/2015 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE SPA, contro ..... per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a abitazione categ. A/2 Sez. urb. MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 5 soppresso, ora sub. 7, e terreno Sez. F (Montegrazie) Foglio 3 Particella 585..

Nota di trascrizione - Registro generale n. 3835 Registro particolare n. 3078 del 02/09/2015

pignoramento, stipulata il 09/10/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. 1862 di repertorio, a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L., contro .....

..... per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a autorimessa categ. C/6 Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 766..

Nota di trascrizione - Registro generale n. 5510 Registro particolare n. 4437 del 21/11/2019.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	nulla

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun condominio costituito

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobiliari indicati nei **Corpi A, B, C, di Perizia** del presente **Lotto 2 di vendita**, pervennero nella piena proprietà dei soggetti debitori eseguiti (Bruschi Nello e Colombatto Franca, ciascuno per la quota di 1/2), secondo i seguenti passaggi di proprietà, in ordine retrogrado (ricostruzione fino al ventennio precedente):

- atto di compravendita a firma Notaio Re Marco del 02.04.1990 avente Repertorio n. 63220, trascritto ad Imperia ai nn. 1291/1058 in data 09.04.1990 dal precedente proprietario sig. Gentile Enzo (c.f. GNTNZE57M03E290Q);

- i beni suddetti pervennero nella piena proprietà del sig. Gentile Enzo (c.f. GNTNZE57M03E290Q) dal precedente proprietario sig. GAGLIO Roberto (c.f. GGLRRT53A28E290W), in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Franco Amadeo del 27.02.1988 avente Repertorio n. 15157 trascritto ad Imperia al nn. 679/1055 in data 17.03.1988.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il condono edilizio pratica 1068NC avente protocollo 8692 del 28.02.1995 non è ultimato. Sono da presentare da parte del soggetto aggiudicatario integrazioni documentali grafiche e di relazioni, nonchè conguagli per i versamenti comunali di oblazioni, oneri di urbanizzazione, diritti segreteria, bolli, sanzione cd. di danno ambientale. Inoltre la situazione catastale non è conforme allo stato di fatto per cui risulta necessario porre in essere altresì aggiornamenti in materia catastale.



*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/04/1990 a firma di Notaio Re Giuseppe ai nn. 63222 di repertorio, a favore di Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia, contro BERTOLA MASSIMILIANO e BERTOLA MASSIMILIANO, per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 60.000.000 lire.

Importo capitale: 120.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato S.U. di MON, Foglio 3, p.Ila 579 sub. 5 categ. A/2, soppresso, ora sub. 7 stessa particella..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 1404 Registro particolare n. 143 Data di presentazione 18/04/1990

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/11/1998 a firma di Notaio Franco Amadeo ai nn. 98106 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro BERTOLA MASSIMILIANO e BERTOLA MASSIMILIANO, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 65.000.000.

Importo capitale: 130.000.000.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione categ. A/2 Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 5, soppresso ora sub. 7.

Nota di iscrizione - Registro generale n. 4309 Registro particolare n. 536 del 16/11/1998

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2000 a firma di Notaio Amadeo Franco ai nn. 104577 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro BERTOLA MASSIMILIANO e BERTOLA MASSIMILIANO, per il diritto di proprietà e per quota di 1/2 ciascuno., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 50.000.000 lire.

Importo capitale: 100.000.000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 5, soppresso, ora sub. 7..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 294 Registro particolare n. 49 del 01/02/2000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/07/2005 a firma di Notaio Franco Amadeo ai nn. 129762/27950 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro BERTOLA MASSIMILIANO e BERTOLA MASSIMILIANO, per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 250.000 euro.

Importo capitale: 500.000 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione Sezione urbana MON Foglio 3 Particella 579 Subalterno 5, soppresso, ora sub. 7 stessa particella, e terreno Sez. F (Montegrazie) Foglio 3 Particella 585..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 5048 Registro particolare n. 935 del 03/08/2005

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2012 a firma di Notaio Re Marco ai nn. 61754/29414 di repertorio, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, contro BERTOLA MASSIMILIANO e BERTOLA MASSIMILIANO, per il diritto di proprietà e ciascuno per la quota di 1/2., derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 66.149,64 euro.

Importo capitale: € 85.994,53.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione Sez. urb. MON F. 3 Particella 579 Subalterno 7, e terreno Sezione F (Montegrazie) F. 3 Particella 585..

Nota di iscrizione - Registro generale n. 1369 Registro particolare n. 91 del 29/03/2012

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,22 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 251.982,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.899,12
Data della valutazione:	05/12/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili facenti parte del presente Lotto 2 di vendita descritti come Corpi "A", "B", "C" sono così composti:

**Corpo "A" di perizia:** porzione di villa bifamiliare distinta al sub. 7 della p.lla 579 del F. 3 della S.U. di MON (Montegrazie), costituita da alloggio distribuito al piano terra e primo. Categ. catastale A/2. Indirizzo Via Don Orenco civ. 11/10;

**Corpo "B" di perizia:** autorimessa seminterrata (un solo lato libero di accesso), piano S1, distinta al sub. (intero) della p.lla 766 del F.3 della S.U. di MON (Montegrazie), Categ. catastale C/6. Indirizzo Via Don Orenco civ. 11/10;

**Corpo "C" di perizia p.lla 585:** terreno agricolo compreso in zona "EE" del vigente PRG; (Zonizzazione di Piano EE: zona per attività agro-silvo-pastorali - art. 48 della N.T.A.).

**Gli immobili di cui sopra alla data del sopralluogo dello scrivente CTU (14.11.2022) risultavano occupati dal debitore e da loro beni mobiliari.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutti gli immobili descritti nel presente Lotto 2 di vendita (terreni e fabbricati) sono compresi in zona di vincolo paesaggistico secondo il D. Lgs.vo n. 42 del 22.01.2004, ad oggetto: Dichiarazione di notevole interesse pubblico - D.M. 24/04/1985 - DECRETO MINISTERIALE del 24/04/1985: Complesso delle alture della valle del Prino e dell'arco costiero di Imperia e degli aggregati edilizi antichi circostanti.

Il terreno p.lla 585 F. 3 della sezione di F (Montegrazie) è stato oggetto di precedente asservimento con atto Notaio Cristiano Lavezzari avente Rep. 2439 del 27.05.1981.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune IMPERIA identificata al p.lla 586 foglio 3 sez. F , a favore di Comune di Imperia , derivante da Atto Notaio Cristiano Lavezzari rep. 2439 del 1981.

La formalità è riferita solamente a p.lla 586

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



Trattasi di autorimessa interrata non conclusa nella sua edificazione. E' posta adiacentemente alla porzione di fabbricato costituente il Corpo "A" di perizia del presente Lotto 2 di vendita. Ad oggi è utilizzata come deposito di materiali. Ha altezza interna variabile e presenta, per una sua buona parte, suolo in terra, a fondo naturale, ed uno scoglio roccioso da eliminare. Parimenti non risultano compiuti due muri perimetrali in c.a. controterra e la copertura oggi è in lamiera. Le altezze interne misurate sono di 251 cm e di 186 cm.

Quanto rappresentato nella situazione catastale non corrisponde alla situazione di fatto in quanto le altezze indicate in planimetria sono errate e, come detto sopra, le opere perimetrali controterra non sono state eseguite se non in parte. Per una sua parte l'autorimessa è inutilizzabile come ricovero di autoveicoli stante l'altezza e la presenza dello scoglio roccioso; per una sua parte è dunque utilizzata solo come deposito.

La pratica edilizia di Condono n. 1068NC del 25.02.1995 ad oggi da definire e non conclusa reca degli elaborati tecnico grafici non coerenti con la situazione di fatto. Si noti ad esempio la fotografia depositata nella pratica di Condono 1068NC/1995 con due aperture della autorimessa, mentre negli elaborati grafici illustranti la pianta ed il prospetto l'autorimessa è rappresentata con una sola apertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, senza interno (non assegnato) ed ha un'altezza interna massima di 251 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 766 (catasto fabbricati), sezione urbana M ON, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC, piano: S1, intestato a I. [redacted] (CF [redacted]) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2. - 2. C. [redacted] (CF [redacted]) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2.  
Coerenze: da nord ed in senso orario: controterra, controterra, p.lla 579, p.lla 585 (ingresso lato libero).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**C terreno agricolo** a IMPERIA Via Don Orenco 11/10, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (I. [redacted])
- 500/1000 di piena proprietà (C. [redacted])

Terreno agricolo ulivato, con terrazzamenti e privo di colture di rilievo. Mediamente acclive.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 585 (catasto terreni), sezione urbana F Montegrazie, qualita/classe uliveto classe 4, superficie 2244, reddito agrario 6,37 €, reddito dominicale 2,90 €, indirizzo catastale: STRADA PER MONTEGRAZIE, piano: TERRENO, intestato a I. [redacted] (CF [redacted]) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2. - 2. C. [redacted] (CF [redacted]) nata a TORINO (TO) il [redacted] per il Diritto di: Proprieta' per 1/2, derivante da p.lla 505/a con FRAZIONAMENTO del 20/01/1990 in atti dal 08/01/1993 T 27/90 (n. 13.1/1990).  
Coerenze: da nord ed in senso orario: p.lle 851, 635, 50, 556, 677, 586, 579.

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente terrazzata, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: uliveto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non note, arboree: ulive, di selvicoltura: non note Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono Edilizio legge 724/1994 (Il Condono) - pratica 1068NC N. 1068NC, intestata a ...  
), per lavori di ampliamento volumetrico di fabbricato con portico e realizzazione di autorimessa  
interrata adiacente, presentata il 28/02/1995 con il n. 8692 di protocollo, rilasciata **non ancora  
rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPO A e CORPO B.

Pratica edilizia di condono NON rilasciata. Servono integrazioni documentali e conguagli di  
pagamento per sanzioni edilizie e paesaggistiche.

Richiesta di Concessione Edilizia N. 226, intestata a GAGLIO Giorgetto, per lavori di realizzazione di  
nuovo fabbricato in loc. Montegrazie, presentata il 03/03/1981, rilasciata il 04/08/1981 con il n. 226 di  
protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a C.E. 226 del 04.08.1981 (Concessione Edilizia per la realizzazione  
dell'intero fabbricato bifamiliare oggi p.lla 579).

Agibilità non rilasciata;

Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria secondi legge 47/1985 "Condono edilizio I" N. 3216,  
intestata a GAGLIO Roberto, per lavori di realizzazione di fabbricato in totale difformità da C.E.  
226/1981 per modifica sedime, incremento di superficie utile, cambi d'uso a destinazione residenziale,  
increm. di volumetria, difformità a prospetti., presentata il 24/09/1986 con il n. 3216 prot. 20704 di  
protocollo, rilasciata il 15/04/1998 con il n. 3287 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a all'intero fabbricato bifamiliare p.lla 579.

C.E. in sanatoria (art. 31 legge 47/1985) n. 3287/1998 volturata in data 15.04.1998 ai sigg. ...  
C. ... Non è stata rilasciata la  
abitabilità prevista dall'art. 35 comma 19. Estratto di Norma: "(...) comma 19. A seguito della  
concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o  
agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non  
contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di  
idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.)"

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

destinazione urbanistica secondo il PRG - piano regolatore generale vigente: l'immobile ricade in  
zona EE ZONA AGRICOLA SILVO PASTORALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 48  
DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: pratica di condono edilizio da completare. Sono da  
produrre elaborati grafici e conguagli di oblazione e di sanzioni paesaggistiche. variazioni interne alle  
tramezzature, variazioni di prospetto della autorimessa. (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg

Questa situazione è riferita solamente a corpo A e al Corpo B di perizia

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezze interne e variazione di prospetto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN IMPERIA VIA DON ORENGO 11/10, FRAZIONE MONTEGRAZIE, QUARTIERE  
FRAZIONE DI MONTEGRAZIE

**PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE**

DI CUI AL PUNTO A

porzione di villa bifamiliare a , della superficie commerciale di **119,59** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )

Il bene immobiliare del Corpo A di perizia del presente Lotto 2 di vendita è riferito ad una porzione di villetta bifamiliare, posta nelle vallate di Montegrazie. Si accede alla proprietà tramite strada comunale denominata Via Don Orengo civ. 11/10, che attraversa il centro storico di Montegrazie; la strada in questione passa adiacentemente al cimitero comunale e, tramite strada carrabile in parte asfaltata e parte in strada a fondo ghiaioso, raggiunge il fabbricato bifamiliare entro il quale è posto l'immobile oggetto di perizia. Si precisa che la strada di accesso presenta una disagiata strettoia posta nel centro storico di Montegrazie (max 200 cm di larghezza), non idonea a veicoli di grossa dimensione.

La porzione di villetta bifamiliare si presenta esternamente come ultimata nella sagoma, struttura e copertura ma priva di tinteggiature esterne. E' composta come segue: al piano terreno portico aperto su tre lati, ingresso su ampio vano cucina e soggiorno separati da muro a mezza altezza, ripostiglio nel sottoscala, bagno finestrato, altro ripostiglio. Al piano primo, collegato da scala interna cementizia si trovano due camere soleggiate di cui una con terrazzo, ripostiglio, disimpegno e bagno finestrato. Gli impianti idraulici ed elettrici sono funzionanti sebbene non sia stato possibile accertare la loro conformità alle norme attuali vigenti essendo stati realizzati intorno agli anno '80. La produzione di Acqua Calda Sanitaria avviene tramite caldaia a gas di tipo tradizionale con bombola. Il riscaldamento avviene con impiego di caminetto ventilato a legna e con altra caldaia a gas di tipo tradizionale (alimentata sempre da bombola). I radiatori sono in alluminio di colore bianco. I serramenti interni sono con telaio in alluminio e con vetro camera con doppio vetro in ordinario stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno non assegnato, scala UNICA, ed ha un'altezza interna di 269 al piano terra e 270 cm al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 579 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC , piano: T-1, intestato a 1. **BERTOLO MASSIMILIANO** (CF **BERTOLOMASS02145V**) nato a **IMPERIA** il **10/01/1953** per il Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2. **BERTOLO MASSIMILIANO** (CF **BERTOLOMASS02145V**) nato a **IMPERIA** (TO) il **10/01/1953** per il Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da precedente sub. 5 (soppresso) della stessa particella  
Coerenze: p.lla 585, sopra cielo, sotto terra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





corpo A porzione di villa bifamiliare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1-2 km



autostrada distante 8 km circa



ferrovia distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:	buona	★★★★★★
impianti tecnici:	buoni	★★★★★★
stato di manutenzione generale:	buono	★★★★★★
servizi:	buoni	★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimenti in cotto e gres ceramico. Stanze luminose e con gradevole vista sulla vallata. Tinteggiature interne e finiture in ordinario stato manutentivo. Condizioni e rifiniture dei bagni e dei rivestimenti per la verità sotto la media e un poco vetusti. Porte interne in ordinario stato manutentivo.

## CLASSE ENERGETICA:

[153,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 37689 (VALIDA FINO A 03.10.2023) registrata in data 03/10/2013

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale già raggugliata come da scheda grafica allegata	119,59	x	100 %	=	119,59
<b>Totale:</b>	<b>119,59</b>				<b>119,59</b>





Detrazione per sanzioni ambientali, oblazioni, interessi, bolli, diritti, e conguaglio dovuti per il completamento della pratica di condono edilizio ad oggi in trascinamento, non conclusa, dovuti al Comune (pratica 1068NC del 1995).	-5.000,00
Oneri tecnici per completamento pratica di condono sia per pratica edilizia e paesaggistica;	-5.000,00
Detrazione per mancata tinteggiatura fabbricato esterna	-4.208,37
Detrazione per disagiata accessibilità veicolare considerata la strettoia del centro storico di Montegrazie, disagiata percorso di accesso, posizione decentrata rispetto alla Frazione;	-10.520,93

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 185.689,30</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 185.689,30</b>

BENI IN IMPERIA VIA DON ORENGO 11/10, FRAZIONE MONTEGRAZIE, QUARTIERE  
FRAZIONE DI MONTEGRAZIE

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a , della superficie commerciale di 9,63 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà \
- 500/1000 di piena proprietà (

Trattasi di autorimessa interrata non conclusa nella sua edificazione. E' posta adiacentemente alla porzione di fabbricato costituente il Corpo "A" di perizia del presente Lotto 2 di vendita. Ad oggi è utilizzata come deposito di materiali. Ha altezza interna variabile e presenta, per una sua buona parte, suolo in terra, a fondo naturale, ed uno scoglio roccioso da eliminare. Parimenti non risultano compiuti due muri perimetrali in c.a. controterra e la copertura oggi è in lamiera. Le altezze interne misurate sono di 251 cm e di 186 cm.

Quanto rappresentato nella situazione catastale non corrisponde alla situazione di fatto in quanto le altezze indicate in planimetria sono errate e, come detto sopra, le opere perimetrali controterra non sono state eseguite se non in parte. Per una sua parte l'autorimessa è inutilizzabile come ricovero di autoveicoli stante l'altezza e la presenza dello scoglio roccioso; per una sua parte è dunque utilizzata solo come deposito.

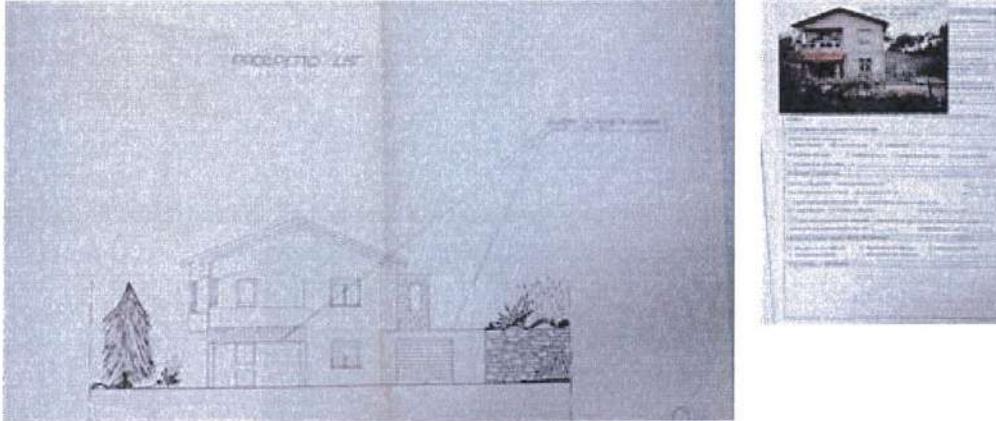
La pratica edilizia di Condono n. 1068NC del 25.02.1995 ad oggi da definire e non conclusa reca degli elaborati tecnico grafici non coerenti con la situazione di fatto. Si noti ad esempio la fotografia depositata nella pratica di Condono 1068NC/1995 con due aperture della autorimessa, mentre negli elaborati grafici illustranti la pianta ed il prospetto l'autorimessa è rappresentata con una sola apertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, senza interno (non assegnato) ed ha un'altezza interna massima di 251 cm. Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 766 (catasto fabbricati), sezione urbana M ON, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTEGRAZIE n. SNC, piano: S1, intestato a I. L. ( ) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2. - 2. ( ) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2.  
Coerenze: da nord ed in senso orario: controterra, controterra, p.lla 579, p.lla 585 (ingresso lato libero).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1-2 km

autostrada distante 8 km circa

ferrovia distante 10 km




















QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1° piano	       
esposizione:	est	       
luminosità:	buona	       
panoramicità:	buona	       
impianti tecnici:	buoni	       
stato di manutenzione generale:	buono	       
servizi:	buoni	       

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di Autorimessa non è dovuta a sensi di legge la Attestazione di Prestazione Energetica.



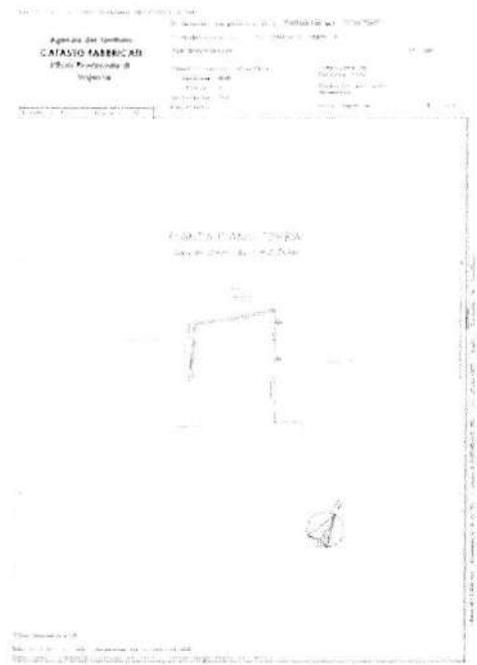
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
Superficie ragguagliata	commerciale	38,50	x	25 %	=	9,63
<b>Totale:</b>		<b>38,50</b>				<b>9,63</b>





planimetria catastale oggi in atti

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### CALCOLO DEL VALORE BASE DEL BENE COME SUPPOSTO IN CONDIZIONE DI ORDINARIETA':

Il bene oggetto di stima, autorimessa corpo B, che per tipologia estimativa è assimilabile a locale accessorio alla porzione di villino, trova le seguenti valutazioni medie riferite alla Superficie Commerciale ragguagliata:

- secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare cosiddetti valori O.M.I.: valore medio 2.000,00 euro /mq
- secondo il borsino immobiliare della zona di interesse: 1.519,00 euro /mq

Si ritiene congruo adottare come valore parametrico unitario la media dei predetti valori, calcolato come appresso: 1.759,50 euro /mq.

Al valore estimale del bene supposto in condizione di ordinarietà verranno poi eseguite le detrazioni (o aggiunte) per riportate la stima del bene alle condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate nello stato attuale.

Come si è spiegato nel paragrafo precedente l'autorimessa non è completa nella sua realizzazione.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $9,63 \times 1.759,50 = 16.935,19$



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di incompletezza realizzativa: mancanza del muro in c.a. controterra su due lati, presenza di roccia affiorante, pavimentazione in parte mancante	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.935,19
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.935,19

BENI IN IMPERIA VIA DON ORENGO 11/10, FRAZIONE MONTEGRAZIE, QUARTIERE  
FRAZIONE DI MONTEGRAZIE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a IMPERIA Via Don Orenco 11/10, frazione Montegrazie, quartiere Frazione di Montegrazie per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (quota di 1/2000)
- 500/1000 di piena proprietà (quota di 1/2000)

Terreno agricolo ulivato, con terrazzamenti e privo di colture di rilievo. Mediamente acclive.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 585 (catasto terreni), sezione urbana F Montegrazie, qualita/classe uliveto classe 4, superficie 2244, reddito agrario 6,37 €, reddito dominicale 2,90 €, indirizzo catastale: STRADA PER MONTEGRAZIE, piano: TERRENO, intestato a I. BERTOLA e figlio (CT TRIBUNALE DI IMPERIA) e I. BERTOLA e figlio (CT TRIBUNALE DI IMPERIA) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2. - 2. I. BERTOLA e figlio (CT TRIBUNALE DI IMPERIA) e I. BERTOLA e figlio (CT TRIBUNALE DI IMPERIA) per il Diritto di: Proprieta' per 1/2, derivante da p.lla 505/a con FRAZIONAMENTO del 20/01/1990 in atti dal 08/01/1993 T 27/90 (n. 13.1/1990).  
Coerenze: da nord ed in senso orario: p.lle 851, 635, 50, 556, 677, 586, 579.

Presenta una forma regolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente terrazzata, i seguenti sistemi irrigui: presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: uliveto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non note, arboree: ulive, di selvicoltura: non note Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1-2 km	5	★★★★★
autostrada distante 8 km circa	5	★★★★★
ferrovia distante 10 km	5	★★★★★



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima	★★★★★★★★
esposizione:	eccellente media	★★★★★★★★
luminosità:	ottima	★★★★★★★★
panoramicità:	ottima	★★★★★★★★
impianti tecnici:	ottima	★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	ottima	★★★★★★★★
servizi:	ottima	★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**La determinazione del valore di mercato del Corpo "C" di perizia, costituito dal terreno agricolo di 2.244 mq, p.lla 585, è determinato mediante comparazione e bilanciamento di due criteri di stima:**

a) stima a corpo del fondo agricolo che fissa il valore unitario a metroquadrato di terreno in 12,00 euro/mq, quale prezzo monoparametrico ritenuto congruo per il terreno agricolo in questione stante la sua decentralità, il suo pregresso asservimento urbanistico e la sua modesta potenzialità olivicola. E' prezzo medio di mercato dei terreni agricoli praticato nella zona di interesse.

b) calcolo analitico mediante applicazione della superficie commerciale ragguagliata secondo il DPR n. 138/1998 allegato C) al valore unitario parametrico assunto.

Si ritiene che detto bilanciamento sia necessario e doveroso considerando il fatto che il terreno in questione NON risulta pertinenziale, cioè graffato, al fabbricato come la Norma espressamente richiama, ma mero terreno censito al Catasto Terreni. Qui di seguito la trascrizione della Norma citata con particolare richiamo all'ultimo punto:

"(...) 1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli,

ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella

misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;



**d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.(...)"**

#### I METODO PREZZO A CORPO

Il valore così stimato è il seguente:

$$12,00 \text{ E/mq} \times 2.244 \text{ mq} = 26.928,00 \text{ euro}$$

#### II METODO CRITERIO ANALITICO

Considerando l'area fondiaria della p.lla 585 di 2.244 mq come pertinenziale al fabbricato principale (abitazione principale) Corpo A di perizia p.lla 579 sub. 7, si ottiene:

$$10\% \times 119,59 \text{ mq} = 11,96 \text{ mq}$$

$$2\% \times (2.244 - 119,59) = 42,48 \text{ mq} \quad \text{Da cui superficie commerciale ragguagliata pertinenziale al fabbricato corpo A di perizia : } 11,96 + 42,48 \text{ mq} = 54,44 \text{ mq}$$

Valore parametrico unitario adottato da applicare alla Superficie Commerciale: 1.759,50 euro /mq

$$1.759,50 \times 54,44 = 95.787,18 \text{ euro}$$

Bilancio e media dei valori determinati:

$$(95.787,18 \text{ euro} + 26.928,00) / 2 = \text{euro} = 61.357,59 \text{ euro valore attribuito al lotto di terreno Corpo C di perizia}$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.357,59**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.357,59**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.357,59**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima effettuata mediante attribuzione di valore parametrico unitario applicato alla Superficie Commerciale dei Corpi di perizia A e B. Superficie commerciale di vendita ottenuta con calcolo delle superfici lorde delle singole parti e applicazione dei coefficienti (percentuali) per ragguagliare le superfici a seconda della loro utilizzo - funzione:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili: calcolata al 100%;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agenzia delle entrate servizi GEOPOI e OMI, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di villa bifamiliare	119,59	0,00	185.689,30	185.689,30
B	posto auto	9,63	0,00	4.935,19	4.935,19
C	terreno agricolo	0,00	0,00	61.357,59	61.357,59
				<b>251.982,08 €</b>	<b>251.982,08 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per quanto alla conformazione dei beni immobiliari descritti e stimati, per la loro destinazione d'uso praticata e legittimata e per la loro suscettività di utilizzo interconnessa, i beni immobiliari facenti parte dei Corpi A, B, C NON sono divisibili, ma costituiscono un cespite inscindibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 251.982,08**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.039,64**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 43,32**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 246.899,12**



data 05/12/2022

il tecnico incaricato  
Arch. MASSIMILIANO BERTOLA





# TRIBUNALE ORDINARIO IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA CARIGE SPA

DEBITORE:  
CIT. FIDELIAR CARIGE, BRILITH MAJMA, IMPERIA, PAL. LE FIDUCIARIE, FRANCHI  
C.A. 139/2015

GIUDICE:  
Dott.ssa MARTINA BADANO

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie IMPERIA Via XXV Aprile, 130 | IMPERIA 18100 - IM Tel: 0183 682138

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Integrazione alla Perizia del 05.12.2022, a seguito della udienza del 14.04.2023.  
Aggiornamento del 03.05.2023

ctu : TECNICO INCARICATO:

**Arch. MASSIMILIANO BERTOLA**  
CF: BRTMSM68S14E290B  
con studio in IMPERIA (IM) VIA PIRINOLI, 54  
telefono: 3395355542  
email: [massimiliano.bertola@fastwebnet.it](mailto:massimiliano.bertola@fastwebnet.it)  
PEC: [massimiliano.bertola@archiworldpec.it](mailto:massimiliano.bertola@archiworldpec.it)



Nell'udienza del 14.04.2023 il G.E. della esecuzione immobiliare dava disposizione allo scrivente C.T.U. di porre in essere le variazioni catastali dei beni posti in vendita relativamente alle unità abitative come appresso distinte.

**Lotto 1:** porzione di fabbricato con accesso da Via Don Luigi Oregno civ. 11/6 distinto al corpo "A" di perizia, in proprietà a :

500/1000 di piena proprietà (CANTIERI MARINATI S.p.A.)

500/1000 di piena proprietà (CANTIERI MARINATI S.p.A.)

Questa porzione di fabbricato era identificata in perizia al sub. 6 della p.lla 579 del F. 3 della Sez. Urb. di MON, ma di fatto era stata divisa in due alloggi autonomi e separati; alloggi descritti in perizia, alla pagina 11, come alloggio "1A" e alloggio "1B". La variazione catastale posta in essere (docfa prot. IM0029202 del 02.05.2023) ha soppresso il subalterno 6 e costituito i subb. 8 e 9, corrispondenti alla situazione di fatto e alla situazione descritta in perizia, appunto, con i due alloggi separati ed indipendenti. Dunque la planimetrie catastali dei subb. 8 e 9 descrivono oggi la situazione di fatto e quella descritta in perizia di C.T.U..

**Resta fermo quanto già scritto in perizia del 05.12.2022** relativamente agli altri Corpi:

"B": **magazzino** sito a IMPERIA in Via Don Oregno civ. 11/6, iscr. al NCEU al foglio 3 particella 764 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2;

"C": **deposito artigianale** sito a IMPERIA con accesso da Via Don Oregno 11/6, iscr. al NCEU al foglio 3 particella 815 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2.

"D": **terreno agricolo** a IMPERIA Via Don Oregno 11/6, iscritto al NCT al foglio 3 particella 586 (catasto terreni), sezione urbana (F) Montegrazie.

**Lotto 2:** porzione di fabbricato con accesso da Via Don Luigi Oregno civ. 11/10, distinta al corpo "A" di perizia, in proprietà a:

500/1000 di piena proprietà (CANTIERI MARINATI S.p.A.)

500/1000 di piena proprietà (CANTIERI MARINATI S.p.A.)

Questa porzione di fabbricato non ha subito variazione di subalterno, confermandosi il sub. 7 della p.lla 579 del F. 3 della Sez. Urb. di MON, ma è stata oggetto di aggiornamento per la sua distribuzione dei vani interni.

La variazione catastale posta in essere (docfa prot. IM0029363 del 02.05.2023) ha aggiornato la distribuzione dei vani interni descritta in perizia a pag. 35. Dunque la planimetria catastale del sub. 7, oggi in atti, descrive la situazione di fatto e quella descritta in perizia di C.T.U.

**Resta fermo quanto già scritto in perizia del 05.12.2022** relativamente agli altri Corpi:

"B": **posto auto** della superficie commerciale di **9,63** mq, iscritto al NCEU al foglio 3 particella 766 (catasto fabbricati), sezione urbana M ON, categoria C/6.

"C": **terreno agricolo** a IMPERIA Via Don Oregno 11/10, iscritto al NCT al foglio 3 particella 585 (catasto terreni), sezione urbana F Montegrazie.

Importante: si è istituito per la particella 579 del F. 3 della S.U. di MON, **l'Elaborato Planimetrico**, prima inesistente, per maggiore chiarezza distributiva degli attuali subalterni 7-8-9 con il relativo Elenco dei subalterni.

Imperia, lì 03.05.2023



Il C.T.U.  
Arch. Massimiliano Bertola



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Imperia

Dichiarazione protocollo n. IM0029202 del 30/04/2023

Comune di Imperia

Via Don Orenco (montegrazie)

civ. 11/6

Identificativi Catastali:

Sezione: MON

Foglio: 3

Particella: 579

Subalterno: 8

Compilata da:

Bertola Massimiliano

Iscritto all'albo:  
 Architetti

Prov. Imperia

N. 258

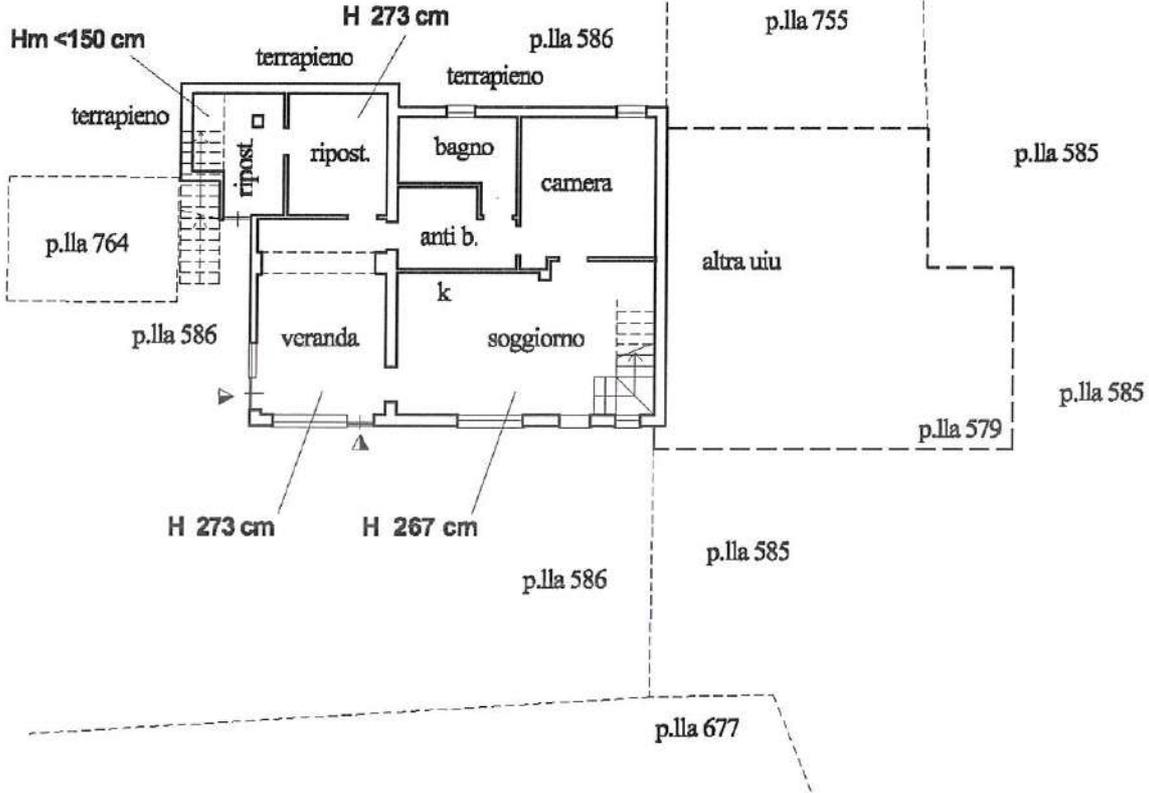
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

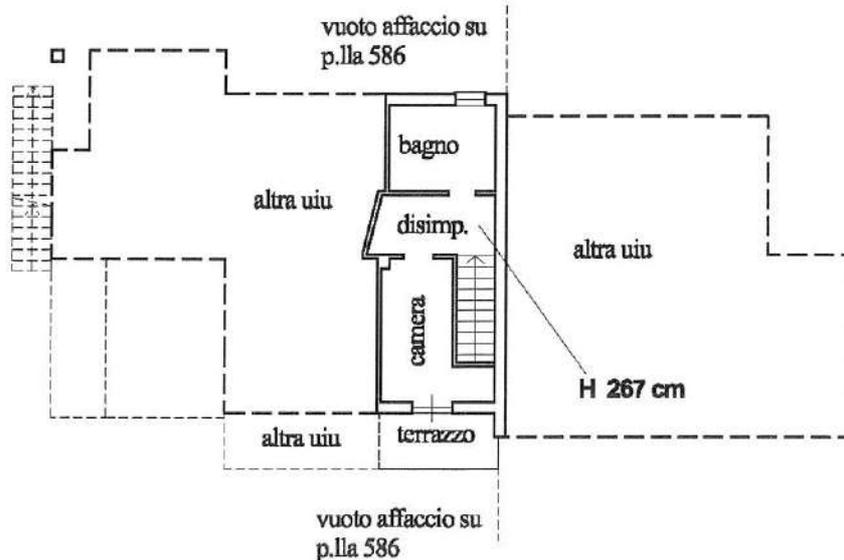
**PIANO TERRENO - ABITAZIONE**

H min 267 H max 273 cm Hm 270 cm



**PIANO PRIMO - ABITAZIONE**

Hmin 267 Hmax 273 cm Hm 270 cm



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2023 - n. T281004 - Richiedente: BRTMSM68S14E290B

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



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Imperia**

Dichiarazione protocollo n. IM0029202 del 30/04/2023

Comune di Imperia

Via Don Orenzo (montegrazie)

civ. 11/6

Identificativi Catastali:

Sezione: MON

Foglio: 3

Particella: 579

Subalterno: 9

Compilata da:

Bertola Massimiliano

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Imperia

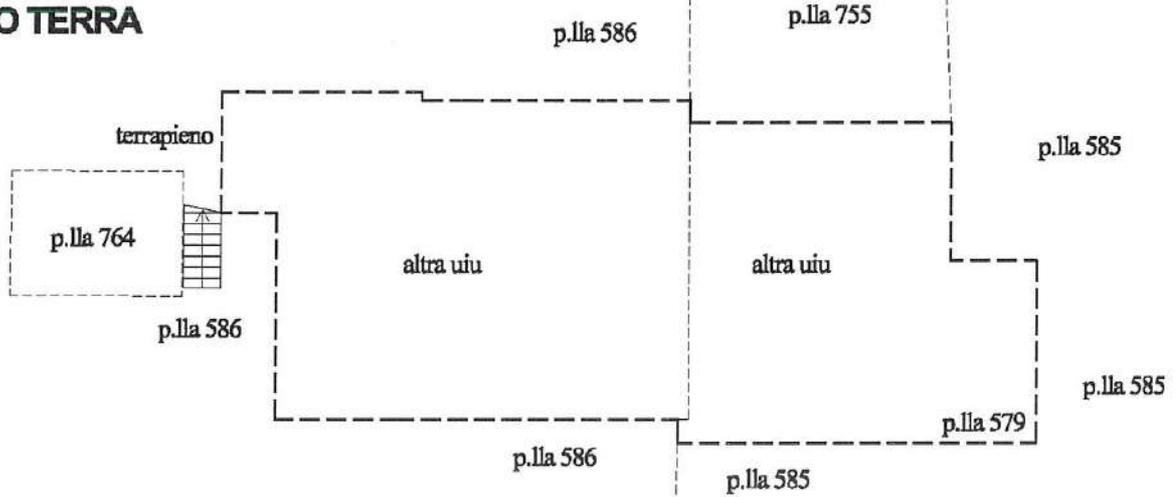
N. 258

Planimetria

Scheda n. 1

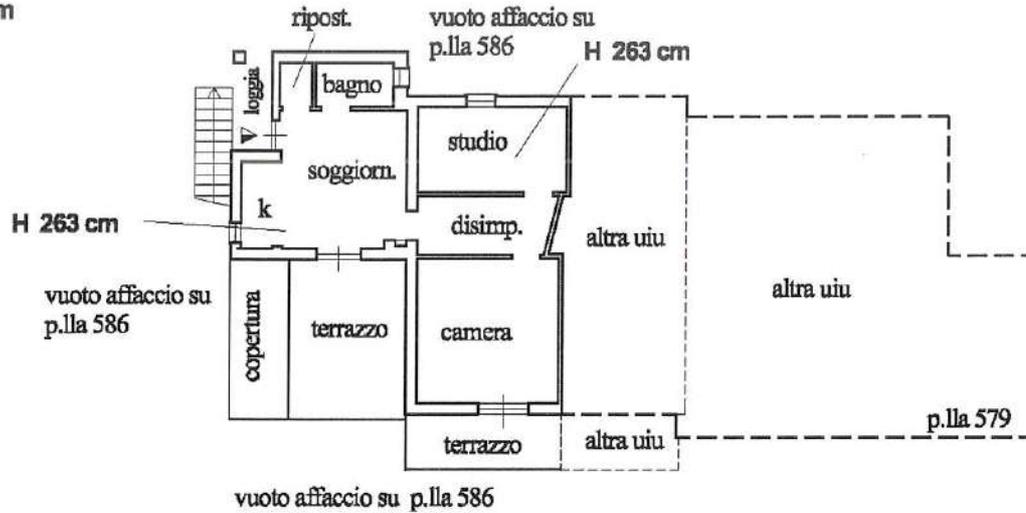
Scala 1:200

### PIANO TERRA

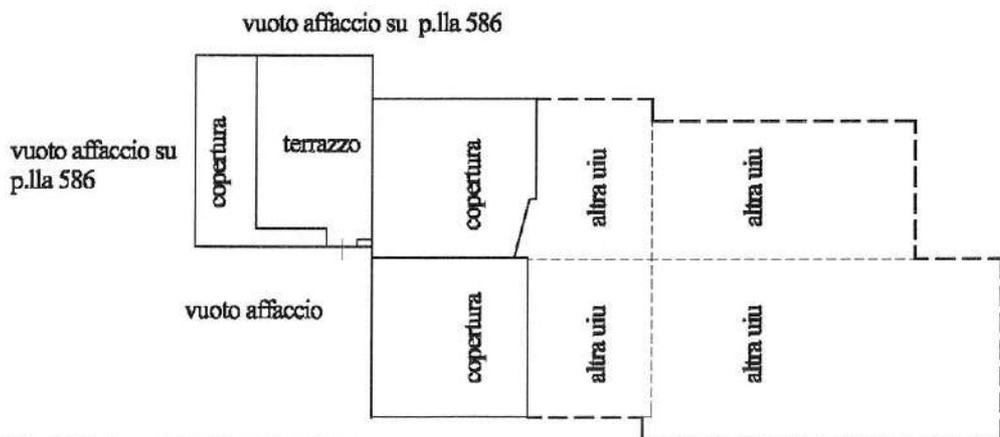


### PIANO PRIMO - ABITAZIONE

H 263 cm



### PIANO SECONDO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2023 - n. T281008 - Richiedente: BRTMSM68S14E290B

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



## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di IMPERIA (Codice: G2AA)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: IM0029202		
Codice di Riscontro: 000207263		
Operatore: DOCFA_	Unita' a destinazione ordinaria n.: 2	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 2
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	MON	3	579	6								
2	C	MON	3	579	8	VIA DON ORENGO (MONTEGRAZIE), 11/6, p. T-1	002	A/2	2	8	134	785,01	
3	C	MON	3	579	9	VIA DON ORENGO (MONTEGRAZIE), 11/6, p. T 1-2	002	A/2	2	3,5	70	343,44	



Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare  
Riscossioni

Data: 02/05/2023  
Orac: 00.05.19  
Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 100,00 Quietanza n. 2321766 del 02/05/2023

Richiedente: BRTMSM68S14E290B

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4709 del 02/05/2023 della Direzione Provinciale di IMPERIA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 100,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**CONTO CORRENTE POSTALE euro 100,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 2373778 del 02/05/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	IM0029202		100,00	2/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	100,00

TOTALI:

**ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:**

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
DBTLSN

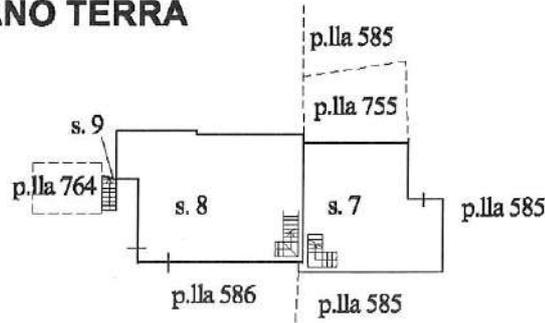


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bertola Massimiliano	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Imperia	N. 258

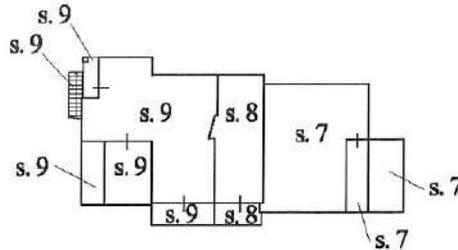
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Imperia

Comune di Imperia	Protocollo n. IM0029363 del 02/05/2023
Sezione: MON Foglio: 3 Particella: 579	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

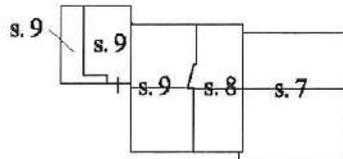
### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
IMPERIA	MON	3	579		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6	VIA DON LUIGI ORENCO	11/6	T-1			SOPPRESSO
7	VIA DON LUIGI ORENCO	11/10	T-1			A/2 - ABITAZIONE
8	VIA DON LUIGI ORENCO	11/6	T-1			A/2 - ABITAZIONE
9	VIA DON LUIGI ORENCO	11/6	T-1 - 2			A/2 - ABITAZIONE

---

Visura telematica







Direzione Provinciale  
di Imperia  
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-IM.REGISTRO  
UFFICIALE.0029606.02-05-2023.U

Data: 02/05/2023

Ora: 14.10.00

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di IMPERIA (Codice: G2AA)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: IM0029363		
Codice di Risccontro: 000ANPA2P		
Operatore: DOCFA_		
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)		
	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	MON	3	579	7	VIA DON ORENGO (MONTEGRAZIE), 11/10, p. T I	002	A/2	2	6,5	122	637,82	



Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 4784/2023

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Firmato Da: BERTOLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ed8990d3a18186beb1273fb672f322

Data: 02/05/2023

Pratica numero: IM0029363/2023

L'incaricato



Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare

Riscossioni

Data: 02/05/2023

Ora: 14.11.20

Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 50,00 Quietanza n. 2332197 del 02/05/2023

Richiedente: BRTMSM68S14E290B

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4784 del 02/05/2023 della Direzione Provinciale di IMPERIA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 2384742 del 02/05/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	IM0029363		50,00	I/n.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALI: 50,00

50,00

**ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:**

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 50,00

Il Cassiere  
DBT/LSN

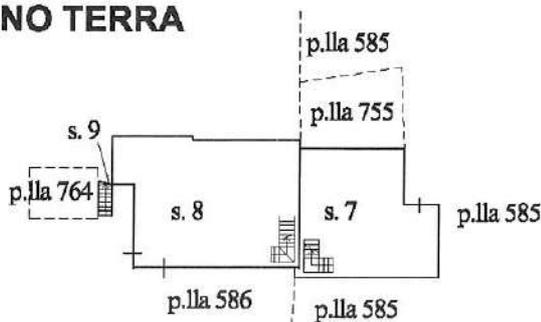


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bertola Massimiliano	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Imperia	N. 258

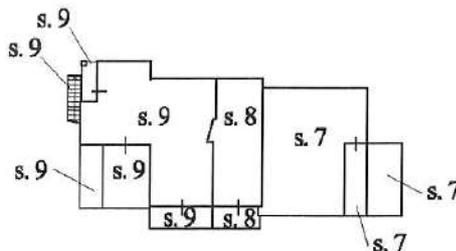
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Imperia**

Comune di Imperia	Protocollo n. IM0029363 del 02/05/2023
Sezione: MON Foglio: 3 Particella: 579	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

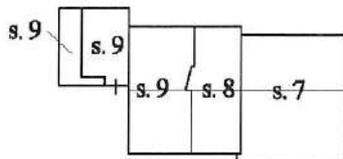
### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/05/2023 - n. T276182 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di IMPERIA (E290) - < Sez. urbana MON - Foglio 3 Particella 579 >  
Firmato Da: BERTOLA MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ed89960d3a18186beb1273fb672f322



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune IMPERIA	Sezione MON	Foglio 3	Particella 579	Tipo mappale	del:
-------------------	----------------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6	VIA DON LUIGI ORENGO	11/6	T-1			SOPPRESSO
7	VIA DON LUIGI ORENGO	11/10	T-1			A/2 - ABITAZIONE
8	VIA DON LUIGI ORENGO	11/6	T-1			A/2 - ABITAZIONE
9	VIA DON LUIGI ORENGO	11/6	T-1 - 2			A/2 - ABITAZIONE

Visura telematica







# TRIBUNALE ORDINARIO IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA CARIGE SPA

DEBITORE:  
CREDITO ITALIANO, SOCIETÀ PER AZIONI, VIA S. PIETRO BASSANO, 15, 00187 ROMA, ITALIA - BANCA  
CREDITO ITALIANO

GIUDICE:  
Dott.ssa MARTINA BADANO

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie IMPERIA Via XXV Aprile, 130 I IMPERIA 18100 - IM Tel: 0183 682138

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### SECONDA

Integrazione alla Perizia del 05.12.2022, a seguito della udienza del 14.04.2023.  
Aggiornamento del 08.05.2023

ctu : TECNICO INCARICATO:

**Arch. MASSIMILIANO BERTOLA**  
CF: BRTMSM68S14E290B  
con studio in IMPERIA (IM) VIA PIRINOLI, 54  
telefono: 3395355542  
email: [massimiliano.bertola@fastwebnet.it](mailto:massimiliano.bertola@fastwebnet.it)  
PEC: [massimiliano.bertola@archiworldpec.it](mailto:massimiliano.bertola@archiworldpec.it)



Nell'udienza del 14.04.2023 il G.E. della esecuzione immobiliare dava disposizione allo scrivente C.T.U. di porre in essere le variazioni catastali dei beni posti in vendita relativamente alle unità abitative come appresso distinte.

**Lotto 1:** porzione di fabbricato con accesso da Via Don Luigi Oregno civ. 11/6 distinto al corpo "A" di perizia, in proprietà a :

500/1000 di piena proprietà (LUCIO DI PIETRO TERESA)

500/1000 di piena proprietà (C.T.U. MASSIMILIANO BERTOLA)

Questa porzione di fabbricato era identificata in perizia al sub. 6 della p.lla 579 del F. 3 della Sez. Urb. di MON, ma di fatto era stata divisa in due alloggi autonomi e separati; alloggi descritti in perizia, alla pagina 11, come alloggio "1A" e alloggio "1B". La variazione catastale posta in essere (docfa prot. IM0029202 del 02.05.2023) ha soppresso il subalterno 6 e costituito i subb. 8 e 9, corrispondenti alla situazione di fatto e alla situazione descritta in perizia, appunto, con i due alloggi separati ed indipendenti. Dunque la planimetrie catastali dei subb. 8 e 9 descrivono oggi la situazione di fatto e quella descritta in perizia di C.T.U.

Corpo "B" di perizia: **magazzino** sito a IMPERIA in Via Don Oregno civ. 11/6, iscr. al NCEU al foglio 3 particella 764 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2; si è predisposta la variazione catastale dell'immobile in questione secondo l'esatto stato di fatto con variazione DOCFA prot. IM0030057 dell'08.05.2023.

**Resta fermo quanto già scritto in perizia del 05.12.2022** relativamente agli altri Corpi:

"C": **deposito artigianale** sito a IMPERIA con accesso da Via Don Oregno 11/6, iscr. al NCEU al foglio 3 particella 815 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2.

"D": **terreno agricolo** a IMPERIA Via Don Oregno 11/6, iscritto al NCT al foglio 3 particella 586 (catasto terreni), sezione urbana (F) Montegrazie.

**Lotto 2:** porzione di fabbricato con accesso da Via Don Luigi Oregno civ. 11/10, distinta al corpo "A" di perizia, in proprietà a:

500/1000 di piena proprietà (FRANCESCO BRUSCHI)

500/1000 di piena proprietà (FRANCESCO BRUSCHI)

Questa porzione di fabbricato non ha subito variazione di subalterno, confermandosi il sub. 7 della p.lla 579 del F. 3 della Sez. Urb. di MON, ma è stata oggetto di aggiornamento per la sua distribuzione dei vani interni.

La variazione catastale posta in essere (docfa prot. IM0029363 del 02.05.2023) ha aggiornato la distribuzione dei vani interni descritta in perizia a pag. 35. Dunque la planimetria catastale del sub. 7, oggi in atti, descrive la situazione di fatto e quella descritta in perizia di C.T.U.

**Resta fermo quanto già scritto in perizia del 05.12.2022** relativamente agli altri Corpi:

"B": **posto auto** della superficie commerciale di **9,63** mq, iscritto al NCEU al foglio 3 particella 766 (catasto fabbricati), sezione urbana M ON, categoria C/6.

"C": **terreno agricolo** a IMPERIA Via Don Oregno 11/10, iscritto al NCT al foglio 3 particella 585 (catasto terreni), sezione urbana F Montegrazie.

Importante: si è istituito per la particella 579 del F. 3 della S.U. di MON, **l'Elaborato Planimetrico**, prima inesistente, per maggiore chiarezza distributiva degli attuali subalterni 7-8-9 con il relativo Elenco dei subalterni.

Imperia, li 08.05.2023



Il C.T.U.  
Arch. Massimiliano Bertola



## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	
Pratica numero: IM0030057	Comune di IMPERIA (Codice: G2AA)
Codice di Riscontro: 000AN2803	Ditta n.: 1 di 1
Operatore: GRBNN	Unita' in variazione n.: 1
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Unita' in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti					
--------------------------	--	------------------------------	--	--	--	--	--

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	MON	3	764		VIA DON ORENGO (MONTEGRAZIE), 11/6, p. T-I	002	C/2	2	16	21	34,71	







Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare

Riscossioni

## Ricevuta di pagamento di euro 50,00 Quietanza n. 2449501 del 08/05/2023

Data: 08/05/2023

Ora: 12.51.48

Pagina: 1

Richiedente: BRTMSM68S14E290B

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 4997 del 08/05/2023 della Direzione Provinciale di IMPERIA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 2504545 del 08/05/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	IM0030057		50,00	l/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALI:

**ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:**

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
DBTLSN





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Imperia**

Dichiarazione protocollo n. IM0030057 del 05/05/2023

Comune di Imperia

Via Don Orenco (montegrazie)

civ. 11/6

Identificativi Catastali:

Sezione: MON

Foglio: 3

Particella: 764

Subalterno:

Compilata da:

Bertola Massimiliano

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Imperia

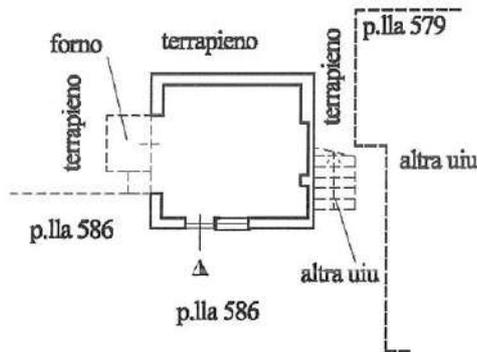
N. 258

Planimetria

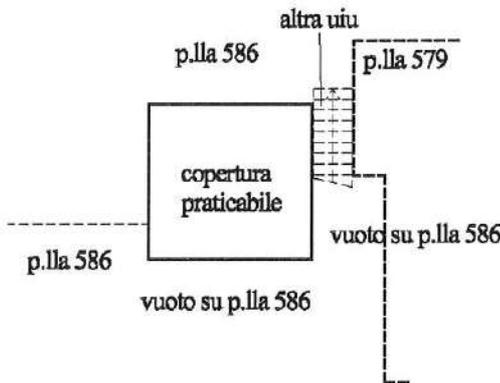
Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO TERRA - MAGAZZINO H 248 cm



### PIANO PRIMO COPERTURA



Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2023 - n. T226020 - Richiedente: BRTMSM68S14E290B

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



