

**TRIBUNALE DI IMPERIA****CONCORDATO****IN LIQUIDAZIONE N. 3 ANNO 2017****RELAZIONE DI PERIZIA RELATIVA****AI LOTTI 11 – 12 – 13 – 14**

Lo scrivente Geom. Antonio Daziano, libero professionista del Collegio d'Imperia, predisponere in data 21 febbraio 2018 ed in data 27 febbraio 2018 perizia sommaria di stima da utilizzarsi per l'istruttoria della procedura in oggetto.

In data 20/04/2022 con Verbale di Riunione del Comitato dei Creditori veniva chiesto allo scrivente una integrazione di perizia portante esclusivamente la verifica della regolarità urbanistica e conformità catastale delle unità oggetto di vendita.

Tanto premesso e considerato, così come richiesto, si procede alla verifica urbanistica e catastale dei Lotti 11 – 12 – 13 – 14.

L'intero edificio è stato costruito in forza di Licenza Edilizia pratica n. 516 del 25/01/1975.

In data 22/09/1977 veniva rilasciato Permesso di Abitabilità.

In data 27/12/1979 pratica n. 630 veniva rilasciata Concessione Edilizia per copertura a tetto dell'edificio con relativi locali di sgombero in sottotetto.

Per le difformità relative ai suddetti titoli edilizi e riferiti all'intero edificio condominiale sono attualmente in corso di redazione due distinte pratiche di sanatoria affidate dall'amministratore al Geom. [REDACTED] di Imperia (allegato 1).

1) S.C.I.A. Urbanistica Art. 37 D.P.R. 380/01 al fine della regolarizzazione del tetto, delle facciate e del vano scala condominiale.

2) ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA Art. 36 D.P.R. 380/01 per la regolarizzazione del piano autorimesse.

Il costo di tali pratiche, che all'attualità sono in corso di redazione, saranno addebitate in quota millesimale alle singole unità immobiliari.

### **LOTTO 11 – Mappale 355 sub. 37**

Unità a destinazione commerciale locata e sistemata quale ufficio postale.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Oltre ai titoli edilizi riferiti all'intero complesso immobiliare di cui sopra è stata presentata da parte di [REDACTED]

D.I.A. n. 36/2007 del 29/09/2007 per installazione di "cash dispenser".

Successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire a [REDACTED] n. 98/47 del 08/03/2010 per ristrutturazione dei locali a piano terra già destinati a scuola media e cambio di destinazione d'uso relativo a istanza presentata il 03/12/1998 prot. n. 6670.

Considerando la non corrispondenza delle planimetrie unite all'ultimo titolo edilizio rilasciato ossia Permesso di Costruire n. 98/47 del 08/03/2010, sarà necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione

degli spazi interni ai sensi del D.P.R. 380/01 Art. 6 bis comma 5.

Tale sanatoria prevede una sanzione di € 1.000,00 ed € 250,00 per diritti comunali. L'onorario per la redazione della pratica è ipotizzabile in € 600,00 oltre eventuali oneri di legge.

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'unità è così censita al Catasto Fabbricati:

in capo a:

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

Nel corso del sopralluogo si è constatato che il giardino rappresentato nella planimetria costituisce parte di giardino pubblico comunale con attrezzature ludiche.

Da colloqui intercorsi con la pubblica amministrazione è emerso che tale giardino è in possesso ultraventennale al Comune di San Lorenzo al Mare.

Tanto premesso, nonostante che nella stima non si sia tenuto conto del giardino, si rende necessario il frazionamento per staccare l'area non in possesso alla

A tale proposito si evidenzia che il Comune di San Lorenzo al Mare ha già predisposto incarico professionale per la redazione del frazionamento con spese relative a carico del Comune.

**LOTTO 12 – Mappale 355 sub. 3**

Alloggio sito al primo piano composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno oltre quattro terrazzi.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

Oltre ai titoli edilizi riferiti all'intero complesso immobiliare non si sono reperite altre pratiche relative all'unità in oggetto.

Dall'esame degli elaborati grafici della Licenza Edilizia n. 516 del 25/01/1975 si rileva che l'alloggio nella sua attuale conformazione è stato realizzato mediante la fusione di due distinti alloggi con conseguenti opere interne.

Al fine della regolarizzazione delle suddette opere interne occorrerà presentare pratica di sanatoria ai sensi dell'Art. 22 L.R. 16/2008 (opere interne).

Tale sanatoria non prevede sanzione in quanto le opere sono antecedenti al 1985, saranno da versare i diritti comunali di € 100,00. L'onorario per la redazione della pratica è ipotizzabile in € 600,00 oltre eventuali oneri di legge.

Si precisa che la predetta sanatoria potrà essere depositata in comune solo successivamente la definizione della sanatoria S.C.I.A. Urbanistica Art. 37 D.P.R. 380/01 in corsi di redazione dal Geom. [REDAZIONE] per conto del condominio.

**CONFORMITA' CATASTALE**

L'unità è così censita al Catasto Fabbricati:

in capo a:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355, sub. 3, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita € 596,51.

Dal sopralluogo e come dichiarato dal Sig. [REDACTED] si è constatato che la cantina catastalmente annessa all'alloggio risulta invece annessa all'adiacente box auto di terze persone.

Per tale motivo sarà necessario presentare planimetrie catastali separate tra alloggio e cantina.

Si evidenzia che l'accesso della cantina dall'atrio comune risulta murato e la stessa risulta accessibile dell'autorimessa di proprietà di terzi.

Il costo per il frazionamento catastale si può preventivare in € 600,00 oltre oneri di legge ed € 100,00 per diritti catastali.

### **LOTTO 13 – Mappale 355 sub. 26**

Locale censito quale box auto posto a piano interrato di limitata profondità e non agevolmente utilizzabile quale rimessa per autovetture.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'unità immobiliare risulta realizzata in difformità dagli originari titoli edilizi inerenti il fabbricato.

La stessa, congiuntamente ad altre porzioni del piano interrato, è oggetto di istanza di Accertamento di Conformità Urbanistica Art. 36 D.P.R. 380/01 in corso di redazione da parte del Geom. [REDACTED] come da incarico del condominio.

Per tale motivo la regolarità edilizia potrà essere dichiarata solo dopo la definizione della predetta sanatoria.

Si evidenzia che per l'intero piano interrato è in corso di predisposizione pratica per il rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi per l'utilizzo quale autorimesse. In assenza di tale certificazione i locali potranno essere utilizzati solo come deposito / magazzino.

#### CONFORMITA' CATASTALE

L'unità è così censita al Catasto Fabbricati:

in capo a:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355, sub. 26, categoria C/6, classe 2, mq. 15, rendita € 61,20.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale se ne attesta la relativa conformità.

#### **LOTTO 14 – Mappale 355 sub. 28**

Mansarda in piano sottotetto composta da monolocale con bagno suddiviso in zona giorno e zona notte.

Si precisa che i due balconi indicati sia sulla planimetria catastale che sulla pratica edilizia, pur di proprietà, risultano di fatto inaccessibili in considerazione della loro limitata altezza dovuta alla soprastante falda di tetto.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Oltre ai titoli edilizi riferiti all'intero complesso immobiliare risulta una Concessione Edilizia in sanatoria n. 20 pratica 3945 del 25/07/1988 per trasformazione di locale di sgombero in sottotetto in abitazione monolocale.

L'unità risulta conforme agli elaborati relativi alla suddetta

concessione in sanatoria e pertanto se ne attesta la conformità urbanistica.

### CONFORMITA' CATASTALE

L'unità è così censita al Catasto Fabbricati:

in capo a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Comune di San Lorenzo al Mare, foglio 3, mappale 355, sub. 28, categoria A/3, classe 2, vani 3, rendita € 247.90.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non si evidenziano difformità e se ne attesta la relativa conformità.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Imperia, lì 02/09/2022

Il Tecnico

(Geom. Antonio Daziano)



[REDACTED]

[REDACTED]

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SAN LORENZO AL MARE (Codice:H957)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di IMPERIA</b>
	<b>Foglio: 3 Particella: 355 Sub.: 28</b>

#### INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

#### Unità immobiliare dal 15/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>355</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>	<b>Totale: 72 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 247,90</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2018 Pratica n. IM0019715 in atti dal 15/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2832.1/2018)
<b>Indirizzo</b>		VIA DON MARIANO CLERICI n. 5 Interno 12 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H957 - Foglio 3 - Particella 355

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>355</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>	<b>Totale: 72 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 247,90</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DON MARIANO CLERICI n. 30 Interno 12 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	-	

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H957 - Foglio 3 - Particella 355

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>355</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>Euro 247,90</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2003 Pratica n. 23219 in atti dal 11/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4473.1/2003)
<b>Indirizzo</b>					VIA DON MARIANO CLERICI n. 30 Interno 12 Piano 3							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>			670		<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>355</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>Euro 247,90</b> <b>L. 480.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>					VIA DON CLERICI MARIANO n. 30 Interno 12 Piano 3							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>			670		<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>3</b>	<b>355</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>3 vani</b>		<b>L. 540.000</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>					VIA DON CLERICI MARIANO n. 30 Interno 12 Piano 3							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>			670		<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	355	28			A/3	2	3 vani		L. 378	CLASSAMENTO del 08/04/1986 in atti dal 24/10/1994 (n. 2986/1986)
<b>Indirizzo</b>		VIA DON CLERICI MARIANO n. 30 Interno 12 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		670		<b>Mod.58</b>		-

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	355	28								VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/04/1986 in atti dal 02/08/1989 FRZ (n. 2986/1986)
<b>Indirizzo</b>		VIA DON CLERICI MARIANO n. 30 Interno 12 Piano 3										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		670		<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		di stadio: da verificare,										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 05/08/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 05/08/2014 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 149683 registrato in data - REGOLARIZZAZIONE SOCIETA' DI FATTO Nota presentata con Modello Unico n. 5058.1/2014 Reparto PI di SANREMO in atti dal 12/08/2014	

#### Situazione degli intestati dal 04/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 05/08/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 05/08/2014
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 05/08/2014
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 05/08/2014

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/01/2014 Pubblico ufficiale [redacted] Sede IMPERIA (IM) - UU Sede IMPERIA (IM) Registrazione Volume 9990 n. 883 registrato in data 01/08/2014 - SUCC [redacted] Voltura n. 6306.1/2014 - Pratica n. IM0085421 in atti dal 04/08/2014
--------------------------	--

#### Situazione degli intestati dal 02/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 04/01/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 02/12/2000 Pubblico ufficiale [redacted] Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 108565 registrato in data - PERMUTA Trascrizione n. 8205.2/2000 Reparto PI di SANREMO in atti dal 21/12/2000		

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 02/12/2000
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 02/12/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/04/1986 in atti dal 02/08/1989 FRZ (n. 2986/1986)		

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	355	9			A/2	1	4 vani		L. 592	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>	VIA VIGNASSE Interno 8 Piano 2/3											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	670			<b>Mod.58</b>	-

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 08/04/1986
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 08/04/1986
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).