

**TRIBUNALE DI IMPERIA****CONCORDATO****IN LIQUIDAZIONE N. 3 ANNO 2017****RELAZIONE DI PERIZIA RELATIVA AI LOTTO 28**

Lo scrivente Geom. Antonio Daziano, libero professionista del Collegio d'Imperia, predisponereva 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 la verifica della regolarità urbanistica e conformità catastale delle unità oggetto di vendita tralasciando le ulteriori unità valutate nelle originarie relazioni e tralasciando altresì ogni verifica ipotecaria.

È stato inoltre chiesto allo scrivente di predisporre separate relazioni sui singoli lotti onde poter dare corso alle vendite dei beni.

Tanto premesso e considerato, così come richiesto, si procede alla verifica urbanistica e catastale del Lotto 28.

Trattasi di tre terreni formanti corpo unico confinanti con la strada provinciale così descritti al Catasto Terreni:

Comune di Pietrabruna, sez. Boscomare, foglio 6

mappale 1059, uliveto, classe 3, mq. 60

mappale 465, uliveto, classe 3, mq. 700

mappale 469, uliveto, classe 3, mq. 110

**PREMESSA**

Trattandosi di terreni risulta evidente che non si rende

necessario l'accertamento di conformità urbanistica e catastale.

Ciò nonostante lo scrivente ritiene procedere ad una rettifica e precisazione di quanto indicato sulla propria relazione integrativa datata 26/02/2018.

In particolare si evidenzia che la relazione estimativa teneva conto di tutte le dichiarazioni di conformità indicate sulla Scrittura Privata autenticata del Notaio [REDACTED] rep. n. 149683, raccolta n. 42309 datata 05/08/2014.

In tale atto è allegato il certificato di destinazione urbanistica sul quale risulta quanto di seguito:

foglio 6 di Boscomare mappale 465

zona urbanistica di P.R.G.

1/3 in zona B di Completamento

2/3 in zona E/2 Agricola

foglio 6 di Boscomare mappale 1059

zona urbanistica di P.R.G.

3/4 in zona B di Completamento

1/4 in zona E/2 Agricola

foglio 6 di Boscomare mappale 469

zona urbanistica di P.R.G.

interamente in zona B di Completamento

Nel corso di ulteriori accertamenti presso il Comune di Pietrabruna è emerso che l'Ufficio Tecnico ha commesso un errore nella redazione del predetto certificato di destinazione urbanistica in quanto pare sia stata utilizzata una cartografia errata.

Da tale accertamento è emerso quanto di seguito.

I terreni di cui sopra rientrano nella realtà nella zone di P.R.G. definite “Zona B di Completamento” e Zona C di Espansione Residenziale” come si seguito specificato:

foglio 6 di Boscomare mappale 465

24,77 % in zona B di Completamento

75,23 % in zona C di Espansione

foglio 6 di Boscomare mappale 1059

91,26 % in zona B di Completamento

8,74 % in zona C di Espansione

foglio 6 di Boscomare mappale 469

100,00 % in zona B di Completamento

Nel corso del sopralluogo e secondo quanto riferito dai Sig.ri [REDACTED] il mappale 465 è gravato da servitù di passaggio a minor danno, sia pedonale che carraia, a favore del mappale 1036 del foglio 6 di Boscomare ancora in capo a [REDACTED] e descritto nel Lotto di vendita n. 29.

Quanto sopra ad evasione dell’incarico ricevuto.

Imperia, lì 03/10/2022

Il Tecnico  
(Geom. Antonio Daziano)





# COMUNE DI PIETRABRUNA

PROVINCIA DI IMPERIA

Viale Kennedy 2, 18010 Pietrabruna (IM)  
e-mail: [comune.pietrabruna@tin.it](mailto:comune.pietrabruna@tin.it)

Tel.0183/90200  
Fax 0183/90083

**Spett.** Geom. Daziano Antonio

**Oggetto:** Precisazioni CDU prot. n. 2131 del 25-07-2014.

In riscontro alla nota prot. n. 2479 del 23-09-2022 con la presente si attesta che i terreni catastalmente identificati in C.C. di Boscomare foglio n. 6 mappali n. 465-469-1059 risultano ricadenti, ai sensi del P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 103 del 29-03-1989 modificato con deliberazione C.C. n. 215 del 14-12-1989 ed approvato dalla Regione Liguria – Servizio Strumenti data 21-01-1992, nelle seguenti zone omogenee:

Sez.	Foglio	Numero	%	Destinazioni Urbanistiche - Zonizzazione
B	6	465	24.77 %	Zone di Completamento B - Art.10
B	6	465	75.23 %	Zone di espansione residenziale C - Art.11
B	6	469	100.00 %	Zone di Completamento B - Art.10
B	6	1059	8.74 %	Zone di espansione residenziale C - Art.11
B	6	1059	91.26 %	Zone di Completamento B - Art.10

Soggetti alla seguente normativa di piano:

**Art. 10 - ZONE DI COMPLETAMENTO (B)**

Comprendono parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate aventi caratteristiche estetiche, architettoniche ed urbanistiche non assimilabili alle zone A.

In tali zone sono ammessi interventi per nuove costruzioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti.

Gli interventi edilizi ammissibili sono soggetti al rispetto dei parametri sotto specificati:

- Destinazione prevalente: residenziale.
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,50 mc/mq.

*Tipologia edilizia:*

- Altezza massima di un fabbricato: 7,50 m.
- Numero massimo piani fuori terra: 2
- Distanza minima dai fabbricati: 10,00 m.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
- Distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte a pubblico transito: 5,00 m. (a valle delle strade) e 3,00 m. (a monte delle strade).

*Negli edifici da costruire, ricostruire, ampliare o nelle zone di pertinenza degli edifici stessi devono essere riservati spazi per parcheggio di autoveicoli in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. del volume totale dell'edificio. Gli spazi devono essere effettivamente idonei da computarsi al netto di passaggi e disimpegni.  
Zone di espansione residenziale C - Art.11*

**Art. 11 - ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (C)**

*Comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti.*

*In tale sono ammessi, oltre agli interventi edilizi di cui all'art. 10 (zona B) nel rispetto congiunto delle presenti norme e di quelle specificate sugli edifici esistenti, anche nuovi interventi sulle aree non ancora asservite.*

*Negli edifici da costruire, ricostruire, ampliare, modificare o nelle zone di pertinenza degli edifici stessi devono essere riservati spazi per parcheggio di autoveicoli in misura non inferiore a 1,00 mq. per 10 mc. del volume totale dell'edificio, spazi effettivamente idonei da computarsi al netto di passaggi e disimpegni e da vincolarsi a tale destinazione mediante atto pubblico trascritto a cura del proprietario.*

*Gli interventi edilizi ammissibili sono soggetti al rispetto dei parametri sotto specificati:*

- Destinazione prevalente: residenziale.
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,20 mc/mq.

*Tipologia edilizia:*

- Altezza massima di un fabbricato: 7,50 m.
- Numero massimo piani fuori terra: 2
- Distanza minima dai fabbricati: 10,00 m.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
- Distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche o aperte a pubblico transito: 5,00 m. (a valle delle strade) e 3,00 m. (a monte delle strade).

*E' consentito costruire in aderenza alle volumetrie esistenti nei casi in cui esista l'accordo formalizzato tra le parti confinanti o una delle due parti abbia già costruito a confine.*

Le destinazioni e quote indicate nel CDU prot. n. 2131 del 25-07-2014 sono affette da errore derivante dal mancato allineamento tra la cartografia di dettaglio rispetto a quella generale, allegate alle norme di piano, delle quali è ritenuta più attendibile quest'ultima anche in funzione del carattere del tessuto edilizio del contesto identificato con le particelle catastali in oggetto.

Distinti saluti

IL TECNICO COMUNALE  




E=15900

1 Particella: 1137

9-Gen-2018 9:53:34  
 Prot. n. T65138/2018  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Comune: PIETRABRUNA/B  
 Foglio: 6

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di PIETRABRUNA (G607B) (IM) Sezione BOSCOMARE  
Foglio 6 Particella 465

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 1,81 Lire 3.500  
agrario Euro 2,17 Lire 4.200

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 700 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Dati identificativi**

Comune di PIETRABRUNA (G607B) (IM)  
Sezione BOSCOMARE  
Foglio 6 Particella 465  
Partita: 1011

Impianto meccanografico del 13/12/1975

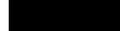
> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 1,81 Lire 3.500  
agrario Euro 2,17 Lire 4.200  
Particella con qualità: ULIVETO di classe 3  
Superficie: 700 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.   
Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/08/2014 Pubblico ufficiale   
 Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 149683  
registrato in data - REGOLARIZZAZIONE SOCIETA'  
DI FATTO Nota presentata con Modello Unico n.  
2846.1/2014 Reparto PI di IMPERIA in atti dal  
11/08/2014



**Direzione Provinciale di Imperia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali**

**Data: 30/09/2022  
Ora: 15:32:55  
Numero Pratica: T231483/2022  
Pag: 2 - Fine**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di PIETRABRUNA (G607B) (IM) Sezione BOSCOMARE  
Foglio 6 Particella 469

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 0,28 Lire 550  
agrario Euro 0,34 Lire 660

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 110 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Dati identificativi**

Comune di PIETRABRUNA (G607B) (IM)  
Sezione BOSCOMARE  
Foglio 6 Particella 469  
Partita: 615

Impianto meccanografico del 13/12/1975

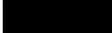
> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,28 Lire 550  
agrario Euro 0,34 Lire 660  
Particella con qualità: ULIVETO di classe 3  
Superficie: 110 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.   
  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/08/2014 Pubblico ufficiale   
 Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 149683  
registrato in data - REGOLARIZZAZIONE SOCIETA'  
DI FATTO Nota presentata con Modello Unico n.  
2846.1/2014 Reparto PI di IMPERIA in atti dal  
11/08/2014



Direzione Provinciale di Imperia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **30/09/2022**  
Ora: **16:14:17**  
Numero Pratica: **T251422/2022**  
Pag: **2 - Fine**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di PIETRABRUNA (G607B) (IM) Sezione BOSCOMARE  
Foglio 6 Particella 1059

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 0,15 Lire 300  
agrario Euro 0,19 Lire 360

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 60 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Dati identificativi**

Comune di PIETRABRUNA (G607B) (IM)  
Sezione BOSCOMARE  
Foglio 6 Particella 1059  
Partita: 615

Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,15 Lire 300  
agrario Euro 0,19 Lire 360

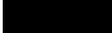
Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 60 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 13/12/1975

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.   
  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/08/2014 Pubblico ufficiale   
 Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 149683  
registrato in data - REGOLARIZZAZIONE SOCIETA'  
DI FATTO Nota presentata con Modello Unico n.  
2846.1/2014 Reparto PI di IMPERIA in atti dal  
11/08/2014



Direzione Provinciale di Imperia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **30/09/2022**  
Ora: **15:32:30**  
Numero Pratica: **T231314/2022**  
Pag: **2 - Fine**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



**Foto - 1 -**



**Foto - 2 -**



**Foto - 3 -**