

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia del C.T.U. Arch. Bellotta Gaetano, nella procedura 69/2024

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1 ...	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.10	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.11	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.11	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.14	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.14	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	15

Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.16	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.16	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.17	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.17	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.18	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.19	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.21	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.22	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T.....	25

Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.26	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.29	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	29
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.30	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.33	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	34
Stima / Formazione lotti	34
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Procedura 69/2024.....	46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 587.000,00	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1.50	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	50
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	51

In data 19/08/2024, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente:

- un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1);
- un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);
- due terreni di seguito specificati.

Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà.

Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad "_____") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati.

Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè:

- il terreno mappale 651 "uliveto";
- il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà.

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DEL VILLINO – censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2242 (v. doc. 1)

Trattasi di villino, avente quindi caratteristiche costruttive di casa indipendente, con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è classificato con categoria A/7 - abitazione in villini) disposto su tre piani:

- un piano seminterrato, il cui accesso principale avviene tramite rampa di scala esterna (v. foto 1, 2) che conduce sotto un piccolo portico con tettoia aggettante in legno (foto 3), collegata con ampio spazio lastricato in pezzame di marmo e delimitato da cordoli-sedute in mattoni (foto 4, 5, 6), a sua volta separato dalla via comunale "Strada Cason della Guardia" tramite alto cancello in ferro a due ante carrabile nonché cancelletto pedonale a lato (v. foto 7, 8); seguendo lo schema grafico della relativa planimetria catastale (doc. 8), all'interno di tale piano seminterrato si trovano: ampio salone a destinazione pranzo-soggiorno complessivamente di circa mq 70 (foto 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) con finestra e due porte-finestre scorrevoli, tutte affaccianti verso sud e queste ultime accedono a un porticato delimitato da pilastri in c.a. (foto 19, 20); vano cucina di circa mq 13 con finestra a ovest (foto 21, 22, 23, 24, 25, 26) collegato, tramite porta, con spazio intercapedine in parte occupato da tubazione scarico fumi cappa cucina (foto 27, 28) e, tramite altra porta, con ripostiglio di circa mq 6 (foto 29, 30); scala interna di collegamento con il piano terra soprastante (v. foto 14 e 31); disimpegno (mq 2,50 - v. foto 32) e bagno (mq 6,50 - v. foto 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39) con muretto per seduta nella zona doccia; vano lavanderia (mq 11 - v. foto 40, 41, 42) collegato con due sgabuzzini, il primo utilizzato come ripostiglio (foto 43) e il secondo come locale caldaia (v. foto 44, 45, 46, 47); dal locale lavanderia si accede, tramite portafinestra in pvc e porta in alluminio (foto 48) a tettoia di mq 16 (denominata "DEPOSITO" nella planimetria catastale di cui al doc. 8) coperta da autonoma falda inclinata con struttura in legno e senza tamponamento perimetrale a sud (v. foto 49, 50, 51, 52, 53); tale tettoia è poi collegata con spazi esterni e scale lastricati in pietra e/o con pezzame di marmo di cui si tratterà in seguito; il portico di ingresso, con scala antistante di cui si è già dato conto, è - di fatto - un piccolo vano chiuso anche verso l'esterno da vetrata con telaio in legno (v. foto 54, 55, 56);

- un piano terra soprastante il cui accesso interno è assicurato dalla scala a ventaglio cui si è già fatto cenno (v. foto 13, 57, 58) nonché altri accessi esterni tramite rampe (v. foto 59, 60, 61 e 62 sul lato ovest del fabbricato e anche verso est, dislocate in diverse posizioni, ove si trova, a quota rialzata, un largo piazzale lastricato con anfora centrale - foto 63, 64, che di fatto costituisce la copertura piana del box); il piano terra del villino è circoscritto da terrazzi al medesimo livello delimitati da parapetto largo cm 35, interrotto da pilastri in c.a. a loro volta sormontati da struttura lignea idonea a creare un pergolato; tali terrazzi presentano larghezze che raggiungono cm 330 verso sud (v. foto 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71), cm 230 verso est ove si rastrema con la congiunzione del terrazzo a sud (v. foto 72, 73, 74), cm 300 o 200 verso nord (v. foto 75, 76, 77, 78) e solo cm 85 verso ovest (v. foto 79, 80); raggiunto il piano dalla scala interna, è presente un corridoio-disimpegno (v. foto 81, 82, 83, 84 e 85) che consente l'accesso a un primo bagno di mq 6 (foto 86, 87, 88), a una camera di mq 12 circa (foto 89, 90, 91), ad altra camera in posizione centrale di mq 11 circa (v. foto 92, 93, 94), a camera matrimoniale di mq 16 circa (v. foto 95, 96, 97) collegata con cabina armadi (v. foto 98, 99 - nella planimetria catastale di cui al doc. 8 il vano cabina armadi è rappresentato come ripostiglio con accesso dal corridoio e non dalla camera da letto); a ulteriore bagno con finestra a nord preceduto da uno spazio delimitato a sinistra da due tramezze trasversali che reggono ripiani in legno portaoggetti (v. foto 100, 101) e a destra da scaffalature porta scarpe (foto 102); tale bagno, di mq 7 circa escluso spazio antistante, è accessoriato con tutti i sanitari, compresa la vasca ad angolo per idromassaggio (v. foto 103, 104, 105, 106 - tale servizio igienico presenta due altezze utili diverse da pavimento a soffitto come visibile nella foto 107);

- un piano primo-sottotetto raggiungibile dalla medesima scala interna a ventaglio (v. foto 108, 109 e 110), composto da ampio vano con altezze variabili da pavimento a soffitto denominato "LOCALE DI SGOMBERO" nel doc. 8; tale vano (di circa mq 40 non tutti pienamente fruibili a causa delle insufficienti altezze, che non consentono a soggetti di media altezza di muoversi liberamente, occorrendo anzi prestare massima attenzione per evitare di battere la testa contro il soffitto inclinato) viene ad oggi utilizzato come studio (v. foto 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126); dal vano principale è possibile accedere al servizio igienico di mq 6,50 con altezza massima di cm 209 e altezza minima di cm 79 (v. foto 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133) tramite porta tagliata obliquamente alla sommità (v. foto 134); il rimanente spazio con altezza di cm 119 al lato della scala verso est viene utilizzato come ripostiglio (v. foto 135, 136).

La villa, con il box di pertinenza e le due aree comprese nel Lotto Unico in esame, presentano tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 10). Il tutto è ubicato in Località Artallo su un dosso collinare che circonda la valletta del rio omonimo alle spalle di Porto Maurizio in posizione panoramica. La zona è circondata da uliveti e da altre abitazioni unifamiliari, molte delle quali con piscina.

La Strada Cason della Guardia Comunale verso sud conduce direttamente a Imperia, percorrendo circa 2 Km, mentre verso nord adduce ad alcuni borghi dell'entroterra.

L'immobile in perizia dista appunto circa km 2 da Imperia, ove è possibile raggiungere servizi principali tipo negozi, scuole, farmacie, banche ecc., mentre l'imbocco autostradale è anch'esso a circa 2 Km di distanza.

La zona percorsa dalla Strada Cason della Guardia di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i veicoli.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente:

- un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1);
- un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);
- due terreni di seguito specificati.

Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà.

Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad "Area Due Srl") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati.

Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè:

- il terreno mappale 651 "uliveto";
- il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà.

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DEL BOX - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2285 (v. doc. 2)

Trattasi di autorimessa di pertinenza del villino con struttura in c.a., posta al piano seminterrato (al Catasto Fabbricati è classificata in categoria C/6), alla quale si accede tramite antistante area lastricata in materiale lapideo e ove sono presenti ulivi, come visibile nelle foto 4, 5, 137, 138. In planimetria catastale di cui al doc. 9, tale bene è costituito da un unico vano con largo accesso, mentre nella realtà una porzione di tale vano suddivisa da paratia in muratura, per una superficie inferiore a mq 2, è occupata da uno spazio doccia (v. foto 139, 140). Al vano principale l'accesso carrabile viene garantito tramite porta pieghevole a basculante, mentre un altro varco, affiancato al precedente e chiuso con porta a un'anta, è destinato all'accesso pedonale (v. foto 138, 141, 142). Il resto del vano è raffigurato nelle foto 143, 144 e 145. La distanza del box dal cancello su strada è di pochi metri, come visibile nella foto 146.

Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente:

- un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1);
- un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2);
- due terreni di seguito specificati.

Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà.

Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad _____, viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e

negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati.

Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè:

- il terreno mappale 651 "uliveto";
- il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà.

Più nel dettaglio:

DESCRIZIONE DELLE DUE PARTICELLE DI TERRENO – censiti a C.T. alla Sez. PM, Foglio 1, particelle 651 e 650 (v. docc. 4 e 5)

Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, sono due terreni e vengono identificati, sempre alla Sezione Porto Maurizio del Foglio 1 del C.T. con le seguenti particelle:

- part. 651, un uliveto di mq 1.608 di cui si allega certificato catastale al doc. 4 e la cui ubicazione viene precisata graficamente nell'estratto di mappa del doc. 3. Nella realtà tale terreno, pur conservando varie piante di ulivo, è in gran parte attrezzato come area-giardino a servizio del villino e del box in esso contenuti, con spazi, anche di importante estensione, lastricati in materiale lapideo bianco (foto 4, 5, 6, 7, 8), delimitati da muretti in pietra, anche utilizzabili come sedute e rivestiti alla sommità da mattoni pieni posati a "coltello" (foto 6, 61, 63, 64, 147), varie aiuole contenenti anche alberi ad alto fusto visibili nelle foto 4, 61, 62, 63, 79, 146, 148, 149, 150; altre zone del terreno particella 651 appaiono lasciate a uno sviluppo più libero della vegetazione, ma non certo in stato di abbandono o di incuria, come dimostra l'assenza di grosse sterpaglie/rovi (v. foto 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161); la particella 651 in esame è recintata sul confine rispetto ai terreni limitrofi con rete e paletti metallici (v. foto 152, 154, 158, 160) e verso strada con ringhiera metallica (v. foto 150, 151 e doc. 12) o con cancello come già rilevato (v. doc. 10, ultima pagina). La vegetazione prevalente è costituita da piante di ulivo oltre a piante grasse da giardino e vegetazione mediterranea;

- part. 650, censita come incolto produttivo di classe U di mq 531 (v. relativo certificato catastale sub doc. 5 ed estratto di mappa di cui al doc. 3), è raggiungibile direttamente dal mappale 651 tramite scala in mattoni visibile nella foto 162 oppure dalla comunale Strada Cason della Guardia tramite cancello (v. foto 163 e doc. 10, ultima pagina). La sua superficie è in gran parte coperta da selciato in pezzame di materiale lapideo, che la rende fruibile come parcheggio privato (v. foto 164, 165, 166) e la rimanente superficie appare per lo più incolta, anche se, anch'essa, recintata con rete e paletti metallici (v. foto 167, 168).

Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

La documentazione fornita al sottoscritto stimatore non comprende alcuna certificazione notarile né ispezioni ipotecarie. Lo scrivente ha pertanto provveduto a effettuare in data 22.01.2025 ispezioni ipocatastali nel ventennio antecedente alla data della Liquidazione Giudiziale (18.07.2024), che vengono qui allegate sub. docc. 26, 27, 28 e 29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

La documentazione fornita al sottoscritto Stimatore non comprende alcuna certificazione notarile né ispezioni ipotecarie. Lo scrivente ha pertanto provveduto a effettuare in data 22.01.2025 ispezioni ipocatastali nel ventennio antecedente alla data della Liquidazione Giudiziale del 18.07.2024 n. 69/2024, che vengono qui allegate sub. docc. 26, 27, 28 e 29.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

La documentazione fornita al sottoscritto Stimatore non comprende alcuna certificazione notarile né ispezioni ipotecarie. Lo scrivente ha pertanto provveduto a effettuare in data 22.01.2025 ispezioni ipocatastali nel ventennio antecedente alla data della Liquidazione Giudiziale del 18.07.2024 n. 69/2024, che vengono qui allegate sub. docc. 26, 27, 28 e 29.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Con riferimento all'estratto di mappa di cui al doc. 3 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 8, i confini del villino particella 2242 di Strada Cason della Guardia civ. 21/1 risultano:

Piano seminterrato

- a nord con terrapieno;
- a est, a sud e a ovest con particella 651 del Catasto Terreni;

Piano terra e primo-sottotetto

- a nord, a est, a sud e a ovest con particella 651 del Catasto Terreni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Con riferimento all'estratto di mappa di cui al doc. 3 nonché alla planimetria catastale di cui al doc. 9, i confini del box particella 2285 di Strada Cason della Guardia SNC risultano:

piano terreno

- a ovest, a nord e a est con muro perimetrale contro terra;
- a sud con mappale 651 del Catasto Terreni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Con riferimento all'estratto di mappa di cui al doc. 3 i confini dei due terreni particelle 651 e 650 di Strada Cason della Guardia risultano:

Piano terreno

Particella 651 del Catasto Terreni:

- particelle 650, 652, 657, 658, 659 e Strada Comunale Cason della Guardia.

Particella 650 del Catasto Terreni:

- Strada Comunale Cason della Guardia e particelle 649, 652 e 651.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	120,00 mq	139,00 mq	0,97	134,83 mq	2,48 m	seminterrato
portico	16,00 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	2,40 m	seminterrato
tettoia	17,00 mq	17,00 mq	0,35	5,95 mq	2,90 m	seminterrato
villetta	73,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	terra
terrazzo	67,00 mq	67,00 mq	0,157	10,52 mq	0,00 m	terra
villetta	67,00 mq	78,00 mq	0,95	74,10 mq	1,35 m	primo sottotetto
Totale superficie convenzionale:				316,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con riferimento alla fattispecie, si è ritenuto di confermare:

- per il villino la superficie lorda catastale coperta in complessivi mq 316 (v. doc. 1);
- per il box la superficie lorda di complessivi mq 39 (v. doc. 2);
- per il terreno mappale 651 la superficie di mq 1608;
- per il terreno mappale 650 la superficie di mq 531.

La superficie lorda dei portici al piano seminterrato, per ragioni di immediatezza di calcolo, viene considerata pari a quella netta di complessivi mq 16, come anche la superficie della tettoia di mq 17 circa netti nonché la superficie del terrazzo al piano terra di mq 67 netti.

L'altezza della tettoia varia da m 2,54 a m 3,27.

L'altezza utile al piano sottotetto varia da un minimo di m 0,79 a un massimo di m 1,91.

Il fabbricato (villa) presenta tipologia e distribuzione dei vani, oltre che presenza di un'unica scala interna di collegamento, che non consentono un'agevole divisibilità in ulteriori unità immobiliari. Infatti tale opzione porterebbe a penalizzare la qualità funzionale in termini di agevole fruibilità dell'immobile.

Anche l'area circostante è corredata e attrezzata con spazi quali piazzali, parcheggi, tettoie ecc. che in sé non possiedono autonomia immobiliare, ma devono considerarsi accessori in guisa di pertinenze della villa, destinate quindi a essere utilizzate a servizio della stessa, anche se il fabbricato e l'area circostante vengono distinti con mappali diversi.

Per quanto riguarda i due terreni circondati da recinzione metallica oggetto di procedura (particelle 651 e 650 - il primo di questi uliveto in leggero pendio e il secondo in buona parte lastricato e destinato a parcheggio privato), essi contengono all'interno delle loro rispettive aree la villa e il box e sono collegati fra loro da bassi terrazzamenti allineati e rampa esterna; entrambi non presentano né una estensione né un'ubicazione tali da poter essere oggetto di lotto a se stante.

Queste le motivazioni che giustificano la formazione di un unico lotto per tutti e quattro gli immobili compresi nella Procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	31,50 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con riferimento alla fattispecie, si è ritenuto di confermare la medesima superficie lorda del box pari a complessivi mq 39 (v. doc. 2).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno-giardino mappale 651	1608,00 mq	1608,00 mq	1	1608,00 mq	0,00 m	Terreno
Terreno-giardino mappale 650	531,00 mq	531,00 mq	1	531,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				2139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2139,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Con riferimento alla fattispecie, si è ritenuto di confermare:

- per il terreno mappale 651 la superficie di mq 1608;
- per il terreno mappale 650 la superficie di mq 531.

L'area dei due mappali in esame è corredata e attrezzata con spazi quali piazzali, parcheggi, tettoie ecc. che in sé non possiedono autonomia immobiliare, ma devono considerarsi piuttosto accessori in guisa di pertinenze della villa, destinate quindi a essere utilizzate a servizio della stessa.

Tali due terreni (particelle 651 e 650 - il primo di questi uliveto in leggero pendio e il secondo in buona parte lastricato e destinato a parcheggio privato) sono circondati da recinzione metallica e contengono all'interno

delle loro rispettive aree la villa e il box e sono collegati fra loro da bassi terrazzamenti allineati e rampa esterna; entrambi non presentano né una estensione né un'ubicazione tali da poter essere oggetto di lotto a se stante.

Queste le motivazioni che giustificano la formazione di un unico lotto per tutti e quattro gli immobili compresi nella Procedura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Le visure storiche dei due immobili (villino e box) vengono qui allegate sub docc. 1 e 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Le visure storiche dei due immobili (villino e box) vengono qui allegate sub docc. 1 e 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Le visure storiche dei due terreni sono qui allegate sub docc. 4 e 5.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PM	1	2242		2	A7	3	13,5	316 mq	1324,71 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Come già accennato, il piano terra del villino risulta in minima parte modificato rispetto alla descrizione grafica della planimetria catastale di cui al doc. 8, in quanto la cabina armadi (denominata in tale documento "RIP." cioè ripostiglio) è nella realtà collegata con la camera da letto a sud-ovest e non al corridoio.

Inoltre, all'interno del w.c. a nord del piano terra sono presenti muretti e tramezzo di divisione del vano doccia e per appoggio oggetti, visibili nelle foto 34 e 39, che non sono rappresentati in planimetria catastale.

Anche nel box è presente un tramezzo in muratura (più simile a una paratia), che suddivide una piccola porzione di superficie in area doccia (v. foto 140, 141, 142).

Tuttavia, pur ritenendo utile un aggiornamento grafico della planimetria catastale, tali difformità riscontrate

possono ritenersi di lieve entità e scarsa importanza edilizia, rientrando più nella sfera della corretta rappresentazione grafica e non incidono quindi su aspetti di tipo urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PM	1	2285		2	C6	4		39 mq	46,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Nel box è presente un tramezzo in muratura (più simile a una paratia), che suddivide una piccola porzione di superficie in area doccia (v. foto 140, 141, 142).

Tuttavia, pur ritenendo utile un aggiornamento grafico della planimetria catastale del box, tale difformità riscontrata può ritenersi di lieve entità e scarsa importanza edilizia, rientrando più nella sfera della corretta rappresentazione grafica e non incide quindi su aspetti di tipo urbanistico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	651				Oliveto	3	1608 mq	3,74 €	4,57 €	
1	650				Incolto produttivo	U	531 mq	0,16 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

Si precisa che tutti gli elementi costruttivi riscontrabili all'interno dei due terreni (tipo muretti, scalette, arredi, percorsi pedonali, ecc.) non vengono rappresentati nella documentazione progettuale esaminata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Come specificato all'art. 2, pag. 4 dell'atto di vendita a rogito Notaio Franco Amadeo di Imperia del 02.02.2000 rep. n. 104705/19005 (qui allegato sub doc. 6), i due terreni particelle 651 e 650 del foglio 1 a C.T., compresi nel Lotto Unico della presente perizia, sono gravati da "vincolo di non ulteriore edificabilità" costituito con atto autenticato dal medesimo Notaio Amadeo in data 30 novembre 1992 Rep. n. 58622 registrato a Imperia il 3.12.92 al n. 832 e trascritto a Imperia il 15.12.92 ai numeri 5191/4247.

Nel medesimo atto di vendita, a pag. 10, viene precisato ancora che la proprietà, in caso di vendita è interessata da diritto di prelazione agraria da parte di coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti come previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 e n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817.

Viene allegata sub doc. 11 visura camerale della Società Area Due Srl in Liquidazione, dalla quale si evince che per tale Società non è stata autorizzata la prosecuzione dell'attività d'impresa (Gestione e compravendita di beni immobili propri) a partire dalla data del Provvedimento di Apertura della Liquidazione Giudiziale del 18.07.2024 n. 69/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Si rinvia alle precisazioni descritte nell'analogo capitolo riguardante la villetta.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Come specificato all'art. 2, pag. 4 dell'atto di vendita a rogito Notaio Franco Amadeo di Imperia del 02.02.2000 rep. n. 104705/19005 (qui allegato sub doc. 6), i due terreni particelle 651 e 650 del foglio 1 a C.T., compresi nel Lotto Unico della presente perizia, sono gravati da "vincolo di non ulteriore edificabilità" costituito con atto autenticato dal medesimo Notaio Amadeo in data 30 novembre 1992 Rep. n. 58622 registrato a Imperia il 3.12.92 al n. 832 e trascritto a Imperia il 15.12.92 ai numeri 5191/4247.

Nel medesimo atto di vendita, a pag. 10, viene precisato ancora che la proprietà, in caso di vendita è interessata da diritto di prelazione agraria da parte di coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti come previsto dalle Leggi 26 maggio 1965 e n. 590 e 14 agosto 1971 n. 817.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, gli immobili di cui al Lotto Unico (costituito dal villino particella 2242 del C.F., dal box particella 2285 del C.F. e dai due terreni particelle 651 e 650 del C.T.) al loro interno, per quanto riguarda i fabbricati, risultano ultimati nelle finiture e negli impianti (per questi ultimi, tuttavia, occorrerà verificarne il funzionamento); pertanto l'attuale stato conservativo risulta in generale buono. Si riscontrano però alcune zone che necessitano di puntuali interventi di manutenzione e in particolare: due porzioni della parete del soggiorno confinante con l'ingresso mostrano segni di umidità (v. foto 11, 12, 169, 170); il ripostiglio del piano seminterrato, raffigurato nella foto 43, è soggetto ad analoghi fenomeni, come anche una zona di parete del bagno a destra al piano terra (v. foto n. 171); intorno ad alcune vele della superficie sottotetto all'ultimo piano e rispettive finestre, si notano segni di umidità (v. foto 121, 122, 125);

Lo stato di manutenzione delle aree esterne (i due terreni arredati a giardino con aiuole, muretti, recinzioni, piazzali di transito veicolare, scalette esterne - v. in particolare la foto 172) può rilevarsi in gran parte dal materiale fotografico allegato. Tuttavia non emergono segni di instabilità, anche in quanto i due terreni circostanti la villetta e il box presentano una pendenza molto modesta, come dimostra lo scarso numero di terrazzamenti realizzati e relativi muri di sostegno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, gli immobili di cui al Lotto Unico (costituito dal villino particella 2242 del C.F., dal box particella 2285 del C.F. e dai due terreni particelle 651 e 650 del C.T.) al loro interno, per quanto riguarda i fabbricati, risultano ultimati nelle finiture e negli impianti (per questi ultimi, tuttavia, occorrerà verificarne il funzionamento); pertanto l'attuale stato conservativo risulta in generale buono. Si riscontrano però alcune zone che necessitano di puntuali interventi di manutenzione e in particolare: il piatto doccia e rivestimento nel locale box presentano rotture (v. foto 140); una porzione di parete del box necessita di interventi di tinteggiatura e/o di finitura (v. foto 143).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Lo stato di manutenzione delle aree esterne (due terreni arredati a giardino con aiuole, muretti, recinzioni, piazzali di transito veicolare, scalette esterne - v. in particolare la foto 172), giudicabile di grado sufficiente, può rilevarsi in gran parte dal materiale fotografico allegato. Tuttavia non emergono segni di instabilità, anche in quanto i due terreni circostanti la villetta e il box presentano una pendenza molto modesta, come dimostra lo scarso numero di terrazzamenti realizzati e relativi muri di sostegno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Non si riscontrano parti comuni in quanto i due terreni che circondano la villetta e il box (il tutto compreso nel Lotto Unico) risultano completamente privati e recintati su tutto il perimetro anche da robusta ringhiera. Non vi sono quindi parti comuni di ambito condominiale.

Gli unici spazi esterni (facenti parte della medesima proprietà di cui al Lotto Unico in perizia) che risultano limitrofi alla strada e quindi possono risultare di temporaneo passaggio/accesso da parte di soggetti terzi, sono le due zone residue ubicate tra cancelli e strada carrabile (v. ultime foto del doc. 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Non si riscontrano parti comuni in quanto i due terreni che circondano la villetta e il box (il tutto compreso nel Lotto Unico) risultano completamente privati e recintati su tutto il perimetro anche da robusta ringhiera. Non vi sono quindi parti comuni di ambito condominiale.

Gli unici spazi esterni (facenti parte della medesima proprietà di cui al Lotto Unico in perizia) che risultano limitrofi alla strada e quindi possono risultare di temporaneo passaggio/accesso da parte di soggetti terzi, sono le due zone residue ubicate tra cancelli e strada carrabile (v. ultime foto del doc. 10).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Non si riscontrano parti comuni in quanto i due terreni che circondano la villetta e il box (il tutto compreso nel Lotto Unico) risultano completamente privati e recintati su tutto il perimetro anche da robusta ringhiera. Non vi sono quindi parti comuni di ambito condominiale.

Gli unici spazi esterni (facenti parte della medesima proprietà di cui al Lotto Unico in perizia) che risultano limitrofi alla strada e quindi possono risultare di temporaneo passaggio/accesso da parte di soggetti terzi, sono le due zone residue ubicate tra cancelli e strada carrabile (v. ultime foto del doc. 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Nell'atto di vendita a rogito Notaio Franco Amadeo di Imperia del 02.02.2000 rep. n. 104705/19005 (qui allegato sub doc. 6), a pag. 3, viene precisato che il mappale 651 del foglio 1 al C.T. è gravato da servitù di passo carraio "come meglio risulta dall'atto autenticato dal Notaio Bartolomeo Re di Imperia in data 12 gennaio 1981 numero 93838 di Repertorio, registrato a Imperia il 22 gennaio 1981 al numero 191".

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura. All'interno dei due terreni adibiti a giardino e aree di manovra veicoli non è presente alcuna utenza tipo elettrodotti, tralicci, pali ecc. (si nota solo l'attraversamento di cavi aerei di utenza presumibilmente telefonica in corrispondenza del terreno particella 650 - v. foto 179).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Nell'atto di vendita a rogito Notaio Franco Amadeo di Imperia del 02.02.2000 rep. n. 104705/19005 (qui allegato sub doc. 6), a pag. 3, viene precisato che il mappale 651 del foglio 1 al C.T. è gravato da servitù di passo carraio "come meglio risulta dall'atto autenticato dal Notaio Bartolomeo Re di Imperia in data 12 gennaio 1981 numero 93838 di Repertorio, registrato a Imperia il 22 gennaio 1981 al numero 191".

Il box non risulta asservito al villino (peraltro è fornito di identificativi catastali a sé stanti).

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Nell'atto di vendita a rogito Notaio Franco Amadeo di Imperia del 02.02.2000 rep. n. 104705/19005 (qui allegato sub doc. 6), a pag. 3, viene precisato che il mappale 651 del foglio 1 al C.T. è gravato da servitù di passo carraio "come meglio risulta dall'atto autenticato dal Notaio Bartolomeo Re di Imperia in data 12 gennaio 1981 numero 93838 di Repertorio, registrato a Imperia il 22 gennaio 1981 al numero 191".

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura. All'interno dei due terreni adibiti a giardino e aree di manovra veicoli non è presente alcuna utenza tipo elettrodotti, tralicci, pali ecc. (si nota solo l'attraversamento di cavi aerei di utenza presumibilmente telefonica in corrispondenza del terreno particella 650 - v. foto 179).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Fondazioni (con riferimento al villino e al box) in c.a.: buone condizioni;

Esposizione: le aperture principali del piano seminterrato del villino sono protette da portico e affacciano verso sud su area di proprietà in parte lastricata con pezzame di marmo e in parte ricoperta da ghiaia, ove sono presenti ulivi di medio/alto fusto piantumati in aiuole (v. foto 19, 153, 156), mentre la finestra della cucina verso ovest (foto 59) e la portafinestra a est che immette nel deposito (v. foto 48, 50) svolgono funzione principale di aero-illuminazione; il piano terra del villino invece già consente di godere di apprezzabili scorci panoramici estesi verso sud (v. foto 65, 66 e 67) e più ridotti verso la vegetazione del terrazzamento a nord (v. foto 78), mentre non vi sono aperture dirette verso est e verso ovest; invece, le aperture a sud e a est al piano primo sottotetto del villino consentono di apprezzare una vista panoramica ad altezza maggiore e ben più ampia fino al mare e all'orizzonte, nonostante una sua relativa lontananza (v. foto 173, 174, 175, 176)

Altezza utile interna: cm 248-250 al piano seminterrato; cm 270 in tutti i vani del piano terra e altezze variabili al piano primo sottotetto da un minimo di cm 79 a un massimo di cm 190 al colmo (nel servizio igienico le altezze utili variano da cm 79 a cm 209);

Strutture verticali: pilastri in c.a.; buone condizioni;

Solai: in c.a.;

Copertura del fabbricato: il tetto a più falde è rivestito con tegole rosse tipo portoghesi (v. foto 177, 178); anche il deposito aperto verso est, il portico a sud e l'accesso principale al piano seminterrato sono coperti da falde con stesso manto; altre porzioni di vano perimetrali del piano seminterrato sono invece coperte dal terrazzo perimetrale visibile nelle foto 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 74.

Pareti esterne e interne: in laterizio con camera d'aria;

Pavimentazione interna come visibile dal materiale fotografico allegato: ceramica simil parquet rettangolare posata "a correre" al piano seminterrato e altro tipo di piastrelle (foto 21), sempre in ceramica, nel vano cucina, ripostiglio (foto 29) e bagno (foto 33); anche il deposito con tettoia è piastrellato (foto 49, 50); la scala interna è rivestita con ardesia solo nelle pedate; la superficie dei terrazzi è ricoperta da grès porcellanato rettangolare posato in modalità obliqua; i pavimenti dei vani al piano terra sono rivestiti da parquet in legno posato a "liscia di pesce" (i colori chiari sono rilevabili dalle fotografie allegate ad esempio nn. 82, 91), mentre i due bagni hanno l'uno pavimento in ceramica chiara e l'altro scura compresi i rivestimenti alle pareti (v. foto 86 e 106; nel "locale di sgombero" al piano primo-sottotetto invece, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica bianca di grossa pezzatura (foto 115) e il bagno allo stesso piano è piastrellato con semplice ceramica a tinta unita beige chiaro (foto 128);

Tutti i bagni sono accessoriati con i quattro sanitari e in particolare: in quello al piano seminterrato è compreso il piatto con cabina doccia come anche in uno dei due al piano terra; il secondo servizio igienico al piano terra è accessoriato con vasca idromassaggio e il servizio igienico al piano primo-sottotetto presenta piatto doccia rettangolare con cabina;

Le pareti e i soffitti sono ultimati al civile e tinteggiati di bianco; la scala interna presenta gradini rivestiti con lastre di ardesia, ma - come già detto - solo nelle pedate;

Le facciate del villino appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, necessitando solo di alcuni rinnovi di

tinteggiatura in certe zone di superficie (v. foto n. 19, 20, 70 relative al prospetto sud; n. 50, 52, 53 raffiguranti porzioni del prospetto est; n. 59, 60, 72, 79, 80, 180 del prospetto ovest; n. 76, 77, 78, 166, 177, 178 riguardanti il prospetto nord);

Infissi: la maggior parte è in alluminio colore scuro con vetrocamera (foto 10 al piano seminterrato, tutto il piano terra - foto 90, 162 - e tutto il piano sottotetto - foto 114, 121), altri sono in PCV (foto 48) e altri ancora in legno (foto 56); esternamente sono presenti ante verdi tipo scuri;

Le porte interne sono in legno con riquadrature, compresa quella d'ingresso (v. foto allegate).

Impianti: il villino è fornito di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda con caldaia poggiata a terra (marca "SERENA 3 GPL" - foto 45, 46) posta in un vano nei pressi della lavanderia al piano seminterrato con alimentazione a GPL e la posizione delle superfici radianti può essere rilevata dalle foto allegate; non si rilevano stufe né caminetto a legna. Anche in questo caso, ai fini della stima, si terrà conto della necessità di effettuare un intervento di verifica dell'impianto.

L'illuminazione esterna, con sufficienti corpi illuminanti in appliques, è distribuita sulle 4 facciate del villino e all'ingresso del box (v. foto allegate).

Esiste l'impianto videocitofonico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Fondazioni (con riferimento al box) in c.a.: buone condizioni;

Esposizione: il box si avvale di due aperture (una di accesso pedonale e l'altra carrabile) prospettano all'interno dell'area di proprietà.

Altezza utile interna: cm 220;

Strutture verticali: pilastri in c.a.; buone condizioni;

Copertura piana del box lastricata con pezzame di marmo bianco e utilizzata come area di passaggio terrazzata o di sosta considerando i muretti in mattoni pieni che la circonda (v. foto 63 e altre).

Pareti esterne: in laterizio con camera d'aria;

Pavimentazione interna come visibile dal materiale fotografico allegato (foto 141) in piastrelle quadrate di grés porcellanato

Nel box, come già descritto, è presente solo un piatto doccia, peraltro rotto;

Le pareti e i soffitti sono ultimati al civile e tinteggiati di bianco; facciata a vista del box (v. foto 138).

Infissi: le porte del box (una a battente pedonale e l'altra basculante per passaggio autoveicolo) sono in alluminio.

Impianti: il box presenta impianto elettrico e idrico con scarico e anche in questo caso, ai fini della stima, si terrà conto della necessità di effettuare un intervento di verifica di tali impianti.

Il box non risulta asservito al villino e i due piazzali già descritti e insistenti nei mappali 651 e 650, con accessi autonomi tramite cancelli antistanti, consentono complessivamente il parcheggio anche di una mezza dozzina di veicoli di medie dimensioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Esposizione: i due terreni sono immersi nel verde. Buona l'esposizione a sud, anche se la ricca vegetazione non consente di intravedere, a quella quota di terreno, scorci panoramici;

Le strutture dei muretti a confine e di suddivisione degli spazi presentano rivestimenti in pietra; sufficienti condizioni generali;

Come visibile dalle foto di cui al doc. 25, svariate zone dei due terreni sono lastricate con materiale lapideo bianco. I terreni-giardino regolarmente recintati, sono muniti di illuminazione tramite appliques, installate sulle 4 facciate del villino e all'accesso del box (v. foto allegate). Piantumati quasi esclusivamente a uliveto, presentano un pendio poco acclive che quindi viene "assorbito" dai muretti di contenimento in pietra, alcuni dei quali formano leggeri terrazzamenti.

I due piazzali già descritti e insistenti sui mappali 651 e 650, con accessi autonomi tramite cancelli antistanti, consentono complessivamente il parcheggio anche di una mezza dozzina di veicoli di medie dimensioni. Tali mappali 651 e 650 del foglio 1, inseriti nell'unico lotto in perizia, non necessitano di certificato di destinazione urbanistica in quanto la loro area complessiva è inferiore a mq 5.000.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

I due immobili (villa e box) sono da ritenersi liberi, come anche accertato dallo scrivente Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate in data 16.01.2025: in particolare, presso il medesimo Ufficio, è stato rinvenuto un contratto di locazione, che riguardava sia il villino che il box, stipulato in data 01.01.2023 e registrato a Savona il 27.01.2023, ma risolto in data 30.06.2023 (v. doc. 12 qui allegato).

Tuttavia, allo stato attuale e come verificabile dal materiale fotografico allegato, l'immobile (villa) è ammobiliato in tutti i vani e si riscontrano anche suppellettili varie nonché oggetti d'uso domestico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

I due immobili (villa e box) sono da ritenersi liberi, come anche accertato dallo scrivente Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate in data 16.01.2025 e, in particolare, presso il medesimo Ufficio, è stato rinvenuto un contratto di locazione, che comprendeva sia il villino che il box, stipulato in data 01.01.2023 e registrato a Savona il 27.01.2023, ma risolto in data 30.06.2023 (v. doc. 12 qui allegato).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2000 al 19/12/2013	#	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Imperia	dec di 02/02/2000	104705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Imperia	04/04/2000	282.1/2000	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2013 al 15/02/2016	#	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Imperia	ato di 19/12/2013	6633	4971
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2016 al 20/04/2017	#	Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. D in Genova	15/02/2016	2725	1572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2017	#	Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. D	20/04/2017	3549	1988

01264850080	in Genova			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	03/05/2017	5250	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia vengono allegati atto di compravendita, atto di fusione di società, atto di modifica della denominazione sociale, atto di trasformazione della ragione sociale da società per azioni a società a responsabilità limitata (docc. 6, 7, 30 e 31), che - tra l'altro - illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2000 al 19/12/2013		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Franco Amadeo di Imperia	02/02/2000	104705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Imperia	04/04/2000	282.1/2000	
Dal 19/12/2013 al 15/02/2016		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Marco Saguato di Imperia	19/12/2013	6633	4971

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 15/02/2016 al 20/04/2017	#...	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Domenico Parisi in Genova	15/02/2016	2725	1572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	02/03/2016	2422	Serie 1T
		Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Domenico Parisi in Genova	20/04/2017	3549	1988
Dal 20/04/2017	#	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	03/05/2017	5250	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia vengono allegati atto di compravendita, atto di fusione di società, atto di modifica della denominazione sociale, atto di trasformazione della ragione sociale da società per azioni a società a

responsabilità limitata (docc. 6, 7, 30 e 31), che - tra l'altro - illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2000 al 19/12/2013	##'	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Fr. Imperia	02/02/2000	104705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Imperia	04/04/2000	282.1/2000	
Dal 19/12/2013 al 15/02/2016	##	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. M Imperia	19/12/2013	6633	4971
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 15/02/2016 al 20/04/2017	7	Verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. in Genova	15/02/2016	2725	1572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/04/2017		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	02/03/2016	2422	Serie 1T
		Verbale di assemblea straordinaria			

IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. 1 in Genova	20/04/2017	3549	1988
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	03/05/2017	5250	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla presente perizia vengono allegati atto di compravendita, atto di fusione di società, atto di modifica della denominazione sociale, atto di trasformazione della ragione sociale da società per azioni a società a responsabilità limitata (docc. 6, 7, 30 e 31), che - tra l'altro - illustrano più nel dettaglio le provenienze ventennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Imperia il 11/07/2013
Reg. gen. 3424 - Reg. part. 285
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca Carige Spa
X Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: _____

Data: 09/07/2013

N° repertorio: 6298

N° raccolta: 4686

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Imperia il 05/12/2018

Reg. gen. 5635 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Importo: € 163.064,24

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Genova

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.532,12

Data: 04/12/2018

N° repertorio: 5449

N° raccolta: 4818

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Imperia il 23/05/2023

Reg. gen. 2648 - Reg. part. 170

Quota: 1/1

Importo: € 163.881,64

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Genova

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.940,82

Data: 22/05/2023

N° repertorio: 8037

N° raccolta: 4823

Note: La presente iscrizione riguarda esclusivamente la villetta cat. A/7, Fg. 1, part. 2242.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Imperia il 11/07/2013

Reg. gen. 3424 - Reg. part. 285

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Carige Spa

Genova

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: _____

Data: 09/07/2013
N° repertorio: 6298
N° raccolta: 4686

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Imperia il 05/12/2018

Reg. gen. 5635 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Importo: € 163.064,24

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.532,12

Data: 04/12/2018

N° repertorio: 5449

N° raccolta: 4818

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Imperia il 11/07/2013

Reg. gen. 3424 - Reg. part. 285

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di Banco Carige Spa

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: Not. Imperia

Data: 09/07/2013

N° repertorio: 6298

N° raccolta: 4686

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Imperia il 05/12/2018

Reg. gen. 5635 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Importo: € 163.064,24

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Contro:

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.532,12

Data: 04/12/2018

N° repertorio: 5449

N° raccolta: 4818

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

La zona urbanistica ove sono ubicati gli immobili in perizia è la ES "Zone Agricole ES per Agricoltura Tradizionale" (P.R.G. Comune di Imperia), di cui si allega copia cartografica con legenda e art. 47 delle NTA (doc. 13).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico comprende gli immobili in zona "IS.MA.CPA - Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" come specificato all'art. 49 ter delle relative norme (v. doc. 13).

La zona in esame non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela e indicato nelle tavole del PRG (v. doc. 13).

Non sono presenti vincoli geomorfologici e idraulici come specificato dalla descrizione grafica della relativa tavola del PRG (v. doc. 14), mentre la Suscettività al dissesto è considerata dal Piano di Bacino come "PG2 - Suscettività al dissesto basso" (v. doc. 13).

La tavola relativa al Reticolo Idrografico mostra la lontananza della proprietà da corsi d'acqua, così come anche dal "L'area percorsa dal fuoco" (v. doc. 13).

Il doc. 13 mostra anche, nelle due cartografie che chiudono il documento, come, tra gli anni 1990-2006, non fosse stato ancora rappresentato il box benché già realizzato (v. relativa Carta Tecnica Regionale degli anni 1990-2006), mentre nella Carta Tecnica Regionale attuale lo stesso box viene regolarmente raffigurato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

La zona urbanistica ove sono ubicati gli immobili in perizia è la ES "Zone Agricole ES per Agricoltura Tradizionale" (P.R.G. Comune di Imperia), di cui si allega copia cartografica con legenda e art. 47 delle NTA (doc. 13).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico comprende gli immobili in zona "IS.MA.CPA - Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" come specificato all'art. 49 ter delle relative norme (v. doc. 13).

La zona in esame non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela e indicato nelle tavole del PRG (v. doc. 13).

Non sono presenti vincoli geomorfologici e idraulici come specificato dalla descrizione grafica della relativa tavola del PRG (v. doc. 14), mentre la Suscettività al dissesto è considerata dal Piano di Bacino come "PG2 - Suscettività al dissesto basso" (v. doc. 13).

La tavola relativa al Reticolo Idrografico mostra la lontananza della proprietà da corsi d'acqua, così come anche dal "L'area percorsa dal fuoco" (v. doc. 13).

Il doc. 13 mostra anche, nelle due cartografie che chiudono il documento, come, tra gli anni 1990-2006, non fosse stato ancora rappresentato il box benché già realizzato (v. relativa Carta Tecnica Regionale degli anni 1990-2006), mentre nella Carta Tecnica Regionale attuale lo stesso box viene regolarmente raffigurato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

La zona urbanistica ove sono ubicati gli immobili in perizia è la ES "Zone Agricole ES per Agricoltura Tradizionale" (P.R.G. Comune di Imperia), di cui si allega copia cartografica con legenda e art. 47 delle NTA (doc. 13).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico comprende gli immobili in zona "IS.MA.CPA - Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" come specificato all'art. 49 ter delle relative norme (v. doc. 13).

La zona in esame non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela e indicato nelle tavole del PRG (v. doc. 13).

Non sono presenti vincoli geomorfologici e idraulici come specificato dalla descrizione grafica della relativa tavola del PRG (v. doc. 14), mentre la Suscettività al dissesto è considerata dal Piano di Bacino come "PG2 - Suscettività al dissesto basso" (v. doc. 13).

La tavola relativa al Reticolo Idrografico mostra la lontananza della proprietà da corsi d'acqua, così come anche dal "L'area percorsa dal fuoco" (v. doc. 13).

Il doc. 13 mostra anche, nelle due cartografie che chiudono il documento, come, tra gli anni 1990-2006, non fosse stato ancora rappresentato il box benché già realizzato (v. relativa Carta Tecnica Regionale degli anni 1990-2006), mentre nella Carta Tecnica Regionale attuale lo stesso box viene regolarmente raffigurato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Imperia hanno portato a individuare una prima pratica edilizia riguardante una Concessione Edilizia Prot. n. 72/93 rilasciata in data 04.03.1993 in capo al Sig. ~~Simondo Sergio~~, successivamente volturata a nome di ~~Simondo Sergio~~. Il relativo progetto prevedeva la costruzione di fabbricato composto da piano interrato a uso garage, da un piano terra rialzato adibito in parte ad abitazione e in parte a uso agricolo e un piano sottotetto adibito a locale di sgombero (v. Concessione Edilizia n. 72/93 di cui al doc. 14).

Successivamente veniva presentata istanza con Protocollo n. 11532, Rubrica n. 1689 del 31.03.1995 relativamente a richiesta di Concessione in Sanatoria per opere edilizie abusive eseguite in Località Artallo che hanno riguardato più nel dettaglio: sterramento e cambio d'uso al piano seminterrato e ampliamento; ampliamento e cambio d'uso al piano terra; trasformazione da sgombero a locali abitativi al sottotetto. Tale Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'art. 39, L. 724/94 e s. m.) a nome di ~~Simondo Sergio~~ in qualità di procuratore di Simondo Sergio veniva ottenuta e assunta a Protocollo n. 826nc/C/03 Albo del 17.07.2003 (v. doc. 15).

Il garage interrato, identificato al C.F. come particella 2285 del foglio 1, è stato costruito secondo la procedura prevista dall'art. 4, comma 7 della Legge n. 493 del 04.12.1993 (e succ. modifiche) il cui progetto veniva protocollato dal Comune di Imperia con protocollo n. 10331 in data 03.04.1997.

Dopo l'ottenimento di Concessione Edilizia di Condono, veniva inoltrata nuova istanza a nome di Giancarlo Gabriele ~~Simondo Sergio~~ Srl che prevedeva la regolarizzazione di alcune opere edilizie realizzate in assenza di titolo. In data 09.10.2008 tale istanza di Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria veniva assunta con prot. n. 33863/08 e riguardante: l'ampliamento del locale cucina con inglobamento di una parte di intercapedine esistente e apertura di finestra sempre nello stesso locale; un porticato con pilastri e muratura portante sul lato est della villa, adibito a magazzino; la tettoia al piano seminterrato sul prospetto sud; lo sbancamento parziale sul prospetto ovest con realizzazione di scala in pietra di collegamento alla fascia di terreno a quota più alta; i pergolati sui prospetti sud ed est con pilastri in muratura e copertura con doghe lignee parzialmente coperte con tettoia con tegole. Il relativo Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria assumeva Prot. n. 201/09 del 18.05.2009. Nella relazione tecnica della medesima istanza si dava atto dell'esistenza del garage (v. doc. 16 riguardante il Permesso di Costruire Prot. n. 201/09 con documenti vari e doc. 17 con relative tavole progettuali conformi allo stato attuale).

Si premette che la rappresentazione grafica della planimetria catastale della villa è quasi coincidente con quella dell'ultima produzione progettuale depositata presso il Comune di Imperia (Permesso di Costruire dell'8 maggio 2009 - v. docc. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22); infatti si rileva una differenza riguardante un varco di accesso tra cucina e spazio antistante la scala che in planimetria catastale (e nella realtà) risulta tamponato (v. foto 16). Pertanto, come già accennato per quanto riguarda l'aspetto planimetrico catastale, si riscontrano solo piccole difformità rispetto allo stato reale dei luoghi: al piano terra del villino la cabina armadi (denominata "RIP." cioè ripostiglio nel doc. 8) è nella realtà collegata con la camera da letto a sud-ovest e non al corridoio; all'interno del w.c. a nord del piano terra sono presenti muretti e tramezzo di divisione del vano doccia e per appoggio oggetti (visibili nelle foto 34 e 39 che non sono rappresentati in planimetria catastale); nel box è presente un tramezzo in muratura con all'interno il piatto doccia (v. foto 140, 141, 142). Si ribadisce che tali incongruenze grafiche riscontrate possono ritenersi di minima importanza edilizia e non incidono quindi su aspetti urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il Curatore Fallimentare ha dichiarato allo scrivente che l'immobile è già provvisto di APE in corso di validità; per scrupolo, comunque, il sottoscritto Stimatore ha effettuato una interrogazione sull'apposito sito web della Regione Liguria, constatando che sussiste effettivamente un Attestato di Prestazione Energetica valido, come da screenshot allegato sub doc. 24.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Imperia hanno portato a individuare una prima pratica edilizia riguardante una Concessione Edilizia Prot. n. 72/93 rilasciata in data 04.03.1993 in capo al S. [redacted], successivamente volturata a nome di [redacted]. Il relativo progetto prevedeva la costruzione di fabbricato composto da piano interrato a uso garage, da un piano terra rialzato adibito in parte ad abitazione e in parte a uso agricolo e un piano sottotetto adibito a locale di sgombero (v. Concessione Edilizia n. 72/93 di cui al doc. 14).

Successivamente veniva presentata istanza con Protocollo n. 11532, Rubrica n. 1689 del 31.03.1995 relativamente a richiesta di Concessione in Sanatoria per opere edilizie abusive eseguite in Località Artallo che hanno riguardato più nel dettaglio: sterramento e cambio d'uso al piano seminterrato e ampliamento; ampliamento e cambio d'uso al piano terra; trasformazione da sgombero a locali abitativi al sottotetto. Tale Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'art. 39, L. 724/94 e s. m.) a nome di [redacted] o in qualità di procuratore di [redacted], veniva ottenuta e assunta a Protocollo n. 826nc/C/03 Albo del 17.07.2003 (v. doc. 15).

Il garage interrato, identificato al C.F. come particella 2285 del foglio 1, è stato costruito secondo la procedura prevista dall'art. 4, comma 7 della Legge n. 493 del 04.12.1993 (e succ. modifiche) il cui progetto veniva protocollato dal Comune di Imperia con protocollo n. 10331 in data 03.04.1997.

Dopo l'ottenimento di Concessione Edilizia di Condono, veniva inoltrata nuova istanza a nome di [redacted] che prevedeva la regolarizzazione di alcune opere edilizie realizzate in assenza di titolo. In data 09.10.2008 tale istanza di Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria veniva assunta con prot. n. 33863/08 e riguardante: l'ampliamento del locale cucina con inglobamento di una parte di

intercapedine esistente e apertura di finestra sempre nello stesso locale; un porticato con pilastri e muratura portante sul lato est della villa, adibito a magazzino; la tettoia al piano seminterrato sul prospetto sud; lo sbancamento parziale sul prospetto ovest con realizzazione di scala in pietra di collegamento alla fascia di terreno a quota più alta; i pergolati sui prospetti sud ed est con pilastri in muratura e copertura con doghe lignee parzialmente coperte con tettoia con tegole. Il relativo Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria assumeva Prot. n. 201/09 del 18.05.2009. Nella relazione tecnica della medesima istanza si dava atto dell'esistenza del garage (v. doc. 16 riguardante il Permesso di Costruire Prot. n. 201/09 con documenti vari e doc. 17 con relative tavole progettuali conformi allo stato attuale).

Si premette che la rappresentazione grafica della planimetria catastale della villa è quasi coincidente con quella dell'ultima produzione progettuale depositata presso il Comune di Imperia (Permesso di Costruire dell'8 maggio 2009 - v. docc. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22); infatti si rileva una differenza riguardante un varco di accesso tra cucina e spazio antistante la scala che in planimetria catastale (e nella realtà) risulta tamponato (v. foto 16). Pertanto, come già accennato per quanto riguarda l'aspetto planimetrico catastale, si riscontrano solo piccole difformità rispetto allo stato reale dei luoghi: al piano terra del villino la cabina armadi (denominata "RIP." cioè ripostiglio nel doc. 8) è nella realtà collegata con la camera da letto a sud-ovest e non al corridoio; all'interno del w.c. a nord del piano terra sono presenti muretti e tramezzo di divisione del vano doccia e per appoggio oggetti (visibili nelle foto 34 e 39 che non sono rappresentati in planimetria catastale); nel box è presente un tramezzo in muratura con all'interno il piatto doccia (v. foto 140, 141, 142). Si ribadisce che tali incongruenze grafiche riscontrate possono ritenersi di minima importanza edilizia e non incidono quindi su aspetti urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il garage non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le visure effettuate dal sottoscritto Stimatore presso il Comune di Imperia hanno portato a individuare una prima pratica edilizia riguardante una Concessione Edilizia Prot. n. 72/93 rilasciata in data 04.03.1993 in capo al [redacted], successivamente volturata a nome di [redacted]. Il relativo progetto prevedeva la costruzione di fabbricato composto da piano interrato a uso garage, da un piano terra rialzato adibito in parte ad abitazione e in parte a uso agricolo e un piano sottotetto adibito a locale di sgombero (v. Concessione Edilizia n. 72/93 di cui al doc. 14).

Successivamente veniva presentata istanza con Protocollo n. 11532, Rubrica n. 1689 del 31.03.1995 relativamente a richiesta di Concessione in Sanatoria per opere edilizie abusive eseguite in Località Artallo che hanno riguardato più nel dettaglio: sterramento e cambio d'uso al piano seminterrato e ampliamento; ampliamento e cambio d'uso al piano terra; trasformazione da sgombero a locali abitativi al sottotetto. Tale Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'art. 39, L. 724/94 e s. m.) a nome di [redacted] in qualità di procuratore di [redacted] veniva ottenuta e assunta a Protocollo n. 826nc/C/03 Albo del 17.07.2003 (v. doc. 15).

Il garage interrato, identificato al C.F. come particella 2285 del foglio 1, è stato costruito secondo la procedura prevista dall'art. 4, comma 7 della Legge n. 493 del 04.12.1993 (e succ. modifiche) il cui progetto veniva

protocollo dal Comune di Imperia con protocollo n. 10331 in data 03.04.1997.

Dopo l'ottenimento di Concessione Edilizia di Condono, veniva inoltrata nuova istanza a nome di Giancarlo I che prevedeva la regolarizzazione di alcune opere edilizie realizzate in assenza di titolo. In data 09.10.2008 tale istanza di Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria veniva assunta con prot. n. 33863/08 e riguardante: l'ampliamento del locale cucina con inglobamento di una parte di intercapedine esistente e apertura di finestra sempre nello stesso locale; un porticato con pilastri e muratura portante sul lato est della villa, adibito a magazzino; la tettoia al piano seminterrato sul prospetto sud; lo sbancamento parziale sul prospetto ovest con realizzazione di scala in pietra di collegamento alla fascia di terreno a quota più alta; i pergolati sui prospetti sud ed est con pilastri in muratura e copertura con doghe lignee parzialmente coperte con tettoia con tegole. Il relativo Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria assumeva Prot. n. 201/09 del 18.05.2009. Nella relazione tecnica della medesima istanza si dava atto dell'esistenza del garage (v. doc. 16 riguardante il Permesso di Costruire Prot. n. 201/09 con documenti vari e doc. 17 con relative tavole progettuali conformi allo stato attuale).

Si premette che la rappresentazione grafica della planimetria catastale della villa è quasi coincidente con quella dell'ultima produzione progettuale depositata presso il Comune di Imperia (Permesso di Costruire dell'8 maggio 2009 - v. docc. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22); infatti si rileva una differenza riguardante un varco di accesso tra cucina e spazio antistante la scala che in planimetria catastale (e nella realtà) risulta tamponato (v. foto 16). Pertanto, come già accennato per quanto riguarda l'aspetto planimetrico catastale, si riscontrano solo piccole difformità rispetto allo stato reale dei luoghi: al piano terra del villino la cabina armadi (denominata "RIP." cioè ripostiglio nel doc. 8) è nella realtà collegata con la camera da letto a sud-ovest e non al corridoio; all'interno del w.c. a nord del piano terra sono presenti muretti e tramezzo di divisione del vano doccia e per appoggio oggetti (visibili nelle foto 34 e 39 che non sono rappresentati in planimetria catastale); nel box è presente un tramezzo in muratura con all'interno il piatto doccia (v. foto 140, 141, 142). Si ribadisce che tali incongruenze grafiche riscontrate possono ritenersi di minima importanza edilizia e non incidono quindi su aspetti urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

I terreni non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, inseriti in un unico Lotto, non rientrano in contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, inseriti in un unico Lotto, non rientrano in contesto condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto della presente relazione, inseriti in un unico Lotto, non rientrano in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come già diffusamente espresso in relazione di stima, la natura e ubicazione dei beni non consente di frazionarli in diversi lotti, senza penalizzarne la fruibilità e il valore economico. Di conseguenza si prevede il loro inserimento in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1
All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad "Area Due Srl") viene definita in dettaglio nel

certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL VILLINO - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2242 (v. doc. 1) Trattasi di villino, avente quindi caratteristiche costruttive di casa indipendente, con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è classificato con categoria A/7 - abitazione in villini) disposto su tre piani: - un piano seminterrato, il cui accesso principale avviene tramite rampa di scala esterna (v. foto 1, 2) che conduce sotto un piccolo portico con tettoia aggettante in legno (foto 3), collegata con ampio spazio lastricato in pezzame di marmo e delimitato da cordoli-sedute in mattoni (foto 4, 5, 6), a sua volta separato dalla via comunale "Strada Cason della Guardia" tramite alto cancello in ferro a due ante carrabile nonché cancelletto pedonale a lato (v. foto 7, 8); seguendo lo schema grafico della relativa planimetria catastale (doc. 8), all'interno di tale piano seminterrato si trovano: ampio salone a destinazione pranzo-soggiorno complessivamente di circa mq 70 (foto 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) con finestra e due porte-finestre scorrevoli, tutte affaccianti verso sud e queste ultime accedono a un porticato delimitato da pilastri in c.a. (foto 19, 20); vano cucina di circa mq 13 con finestra a ovest (foto 21, 22, 23, 24, 25, 26) collegato, tramite porta, con spazio intercapedine in parte occupato da tubazione scarico fumi cappa cucina (foto 27, 28) e, tramite altra porta, con ripostiglio di circa mq 6 (foto 29, 30); scala interna di collegamento con il piano terra soprastante (v. foto 14 e 31); disimpegno (mq 2,50 - v. foto 32) e bagno (mq 6,50 - v. foto 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39) con muretto per seduta nella zona doccia; vano lavanderia (mq 11 - v. foto 40, 41, 42) collegato con due sgabuzzini, il primo utilizzato come ripostiglio (foto 43) e il secondo come locale caldaia (v. foto 44, 45, 46, 47); dal locale lavanderia si accede, tramite portafinestra in pvc e porta in alluminio (foto 48) a tettoia di mq 16 (denominata "DEPOSITO" nella planimetria catastale di cui al doc. 8) coperta da autonoma falda inclinata con struttura in legno e senza tamponamento perimetrale a sud (v. foto 49, 50, 51, 52, 53); tale tettoia è poi collegata con spazi esterni e scale lastricati in pietra e/o con pezzame di marmo di cui si tratterà in seguito; il portico di ingresso, con scala antistante di cui si è già dato conto, è - di fatto - un piccolo vano chiuso anche verso l'esterno da vetrata con telaio in legno (v. foto 54, 55, 56); - un piano terra soprastante il cui accesso interno è assicurato dalla scala a ventaglio cui si è già fatto cenno (v. foto 13, 57, 58) nonché altri accessi esterni tramite rampe (v. foto 59, 60, 61 e 62 sul lato ovest del fabbricato e anche verso est, dislocate in diverse posizioni, ove si trova, a quota rialzata, un largo piazzale lastricato con anfora centrale - foto 63, 64, che di fatto costituisce la copertura piana del box); il piano terra del villino è circoscritto da terrazzi al medesimo livello delimitati da parapetto largo cm 35, interrotto da pilastri in c.a. a loro volta sormontati da struttura lignea idonea a creare un pergolato; tali terrazzi presentano larghezze che raggiungono cm 330 verso sud (v. foto 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71), cm 230 verso est ove si rastrema con la congiunzione del terrazzo a sud (v. foto 72, 73, 74), cm 300 o 200 verso nord (v. foto 75, 76, 77, 78) e solo cm 85 verso ovest (v. foto 79, 80); raggiunto il piano dalla scala interna, è presente un corridoio-disimpegno (v. foto 81, 82, 83, 84 e 85) che consente l'accesso a un primo bagno di mq 6 (foto 86, 87, 88), a una camera di mq 12 circa (foto 89, 90, 91), ad altra camera in posizione centrale di mq 11 circa (v. foto 92, 93, 94), a camera matrimoniale di mq 16 circa (v. foto 95, 96, 97) collegata con cabina armadi (v. foto 98, 99 - nella planimetria catastale di cui al doc. 8 il vano cabina armadi è rappresentato come ripostiglio con accesso dal corridoio e non dalla camera da letto); a ulteriore bagno con finestra a nord preceduto da uno spazio delimitato a sinistra da due tramezze trasversali che reggono ripiani in legno portaoggetti (v. foto 100, 101) e a destra da scaffalature porta scarpe (foto 102); tale bagno, di mq 7 circa escluso spazio antistante, è accessoriato con tutti i sanitari, compresa la vasca ad angolo per idromassaggio (v. foto 103, 104, 105, 106 - tale servizio igienico presenta due altezze utili diverse da pavimento a soffitto come visibile nella foto 107); - un piano primo-sottotetto raggiungibile dalla medesima scala interna a ventaglio (v. foto 108, 109 e 110), composto da ampio vano con altezze variabili da pavimento a soffitto denominato "LOCALE DI SGOMBERO" nel doc. 8; tale vano (di circa mq 40 non tutti pienamente fruibili a causa delle insufficienti altezze, che non consentono a soggetti di media altezza di muoversi liberamente, occorrendo anzi prestare massima attenzione per evitare di battere la testa contro il

soffitto inclinato) viene ad oggi utilizzato come studio (v. foto 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126); dal vano principale è possibile accedere al servizio igienico di mq 6,50 con altezza massima di cm 209 e altezza minima di cm 79 (v. foto 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133) tramite porta tagliata obliquamente alla sommità (v. foto 134); il rimanente spazio con altezza di cm 119 al lato della scala verso est viene utilizzato come ripostiglio (v. foto 135, 136). * * * * * La villa, con il box di pertinenza e le due aree comprese nel Lotto Unico in esame, presentano tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 10). Il tutto è ubicato in Località Artallo su un dosso collinare che circonda la valletta del rio omonimo alle spalle di Porto Maurizio in posizione panoramica. La zona è circondata da uliveti e da altre abitazioni unifamiliari, molte delle quali con piscina. La Strada Cason della Guardia Comunale verso sud conduce direttamente a Imperia, percorrendo circa 2 Km, mentre verso nord adduce ad alcuni borghi dell'entroterra. L'immobile in perizia dista appunto circa km 2 da Imperia, ove è possibile raggiungere servizi principali tipo negozi, scuole, farmacie, banche ecc., mentre l'imbocco autostradale è anch'esso a circa 2 Km di distanza. La zona percorsa dalla Strada Cason della Guardia di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i veicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2242, Zc. 2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 548.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2024 (v. doc. 23). Per immobili tipo ville-villini in normale stato di conservazione nella zona di Strada Cason della Guardia ad Artallo di Imperia viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.800,00 e un valore massimo di €/mq 2.500,00.

Nella fattispecie, per quanto riguarda la villa, si ritiene congruo applicare il valore minimo delle quantità indicate nella banca dati OMI pari a €/mq 1.800,00 in considerazione dei particolari e caratteristiche tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), delle attuali quotazioni di mercato, della ubicazione. E' da tener conto che la villetta non è fornita di impianto piscina, come invece si riscontra in numerose altre ville affaccianti sulla Strada Cason della Guardia. Dalla cifra stimata al lordo, occorrerà anche decurtare un costo, pari forfettariamente a € 20.000,00, a titolo di alcuni ripristini che si rendono necessari nelle zone della villa individuate e soggette a infiltrazioni e/o stati di umidità nonché per la verifica e avviamento degli impianti, oltre a eventuali loro piccole riparazioni.

Anche per quanto concerne il box, si ritiene congruo applicare il valore di stima minimo indicato da OMI e cioè di €/mq 1.000,00 (v. doc. 23), mentre, ai fini della presente perizia, i due terreni (particelle 651 e 650) rientrano nel valore della villa come pertinenze necessarie e funzionali.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come già riferito, dei borsini immobiliari (v. doc. 23) e/o informazioni di agenzie immobiliari anche estrapolate da noti siti internet di annunci immobiliari (www.immobiliare.it, www.idealista.it). Anche la stima media offerta dai Borsini Immobiliari vede il relativo valore ivi indicato pari a € 530.903,00 (v. doc. 23 per quanto riguarda in particolare la villa a parità di superficie e di stato dell'immobile in discrete condizioni), che risulta di poco inferiore rispetto a quello determinato dal sottoscritto di €/mq 1.800,00 * mq 316 - € 20.000,00 per ripristini = € 548.800,00 che si arrotondano a € 548.000,00.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T

All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della

Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad ") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL BOX - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2285 (v. doc. 2) Trattasi di autorimessa di pertinenza del villino con struttura in c.a., posta al piano seminterrato (al Catasto Fabbricati è classificata in categoria C/6), alla quale si accede tramite antistante area lastricata in materiale lapideo e ove sono presenti ulivi, come visibile nelle foto 4, 5, 137, 138. In planimetria catastale di cui al doc. 9, tale bene è costituito da un unico vano con largo accesso, mentre nella realtà una porzione di tale vano suddivisa da paratia in muratura, per una superficie inferiore a mq 2, è occupata da uno spazio doccia (v. foto 139, 140). Al vano principale l'accesso carrabile viene garantito tramite porta pieghevole a basculante, mentre un altro varco, affiancato al precedente e chiuso con porta a un'anta, è destinato all'accesso pedonale (v. foto 138, 141, 142). Il resto del vano è raffigurato nelle foto 143, 144 e 145. La distanza del box dal cancello su strada è di pochi metri, come visibile nella foto 146. Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2285, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 39.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2024 (v. doc. 23). Per immobili tipo box in normale stato di conservazione nella zona di Strada Cason della Guardia ad Artallo di Imperia viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.000,00 e massimo di €/mq 1.500,00.

Anche per quanto concerne il box, si ritiene congruo applicare il valore di stima minimo indicato da OMI e cioè €/mq 1.000,00 (v. doc. 23).

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T**

All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto

Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad) viene definita in dettaglio nel

certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DELLE DUE PARTICELLE DI TERRENO – censiti a C.T. alla Sez. PM, Foglio 1, particelle 651 e 650 (v. docc. 4 e 5) Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, sono due terreni e vengono identificati, sempre alla Sezione Porto Maurizio del Foglio 1 del C.T. con le seguenti particelle: - part. 651, un uliveto di mq 1.608 di cui si allega certificato catastale al doc. 4 e la cui ubicazione viene precisata graficamente nell'estratto di mappa del doc. 3. Nella realtà tale terreno, pur conservando varie piante di ulivo, è in gran parte attrezzato come area-giardino a servizio del villino e del box in esso contenuti, con spazi, anche di importante estensione, lastricati in materiale lapideo bianco (foto 4, 5, 6, 7, 8), delimitati da muretti in pietra, anche utilizzabili come sedute e rivestiti alla sommità da mattoni pieni posati a "coltello" (foto 6, 61, 63, 64, 147), varie aiuole contenenti anche alberi ad alto fusto visibili nelle foto 4, 61, 62, 63, 79, 146, 148, 149, 150; altre zone del terreno particella 651 appaiono lasciate a uno sviluppo più libero della vegetazione, ma non certo in stato di abbandono o di incuria, come dimostra l'assenza di grosse sterpaglie/rovi (v. foto 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161); la particella 651 in esame è recintata sul confine rispetto ai terreni limitrofi con rete e paletti metallici (v. foto 152, 154, 158, 160) e verso strada con ringhiera metallica (v. foto 150, 151 e doc. 12) o con cancello come già rilevato (v. doc. 10, ultima pagina). La vegetazione prevalente è costituita da piante di ulivo oltre a piante grasse da giardino e vegetazione mediterranea; - part. 650, censita come incolto produttivo di classe U di mq 531 (v. relativo certificato catastale sub doc. 5 ed estratto di mappa di cui al doc. 3), è raggiungibile direttamente dal mappale 651 tramite scala in mattoni visibile nella foto 162 oppure dalla comunale Strada Cason della Guardia tramite cancello (v. foto 163 e doc. 10, ultima pagina). La sua superficie è in gran parte coperta da selciato in pezzame di materiale lapideo, che la rende fruibile come parcheggio privato (v. foto 164, 165, 166) e la rimanente superficie appare per lo più incolta, anche se, anch'essa, recintata con rete e paletti metallici (v. foto 167, 168). Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 651, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 650, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima della villa e del box assorbe anche quella dei terreni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1	316,00 mq	1.734,18 €/mq	€ 548.000,00	100,00%	€ 548.000,00

Bene N° 2 - Garage Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T	39,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 39.000,00	100,00%	€ 39.000,00
Bene N° 3 - Terreno Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T	2139,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 587.000,00

Valore di stima: € 587.000,00

Valore finale di stima: € 587.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 25/01/2025

Il C.T.U.
Arch. Bellotta Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato catastale villino (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato catastale box (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di mappa terreni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato catastale terreni part. 651
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato catastale terreni part. 650
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di vendita Not. F. Amadeo 02/02/2000
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di fusione Not. M. Saguato 19/12/2013
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Villino
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Box
- ✓ N° 10 Altri allegati - Vista aerea

- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura camerale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contratto di locazione risolto il 30.6.2023
- ✓ N° 13 Altri allegati - PUC, PTCP, Vincoli, ecc.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione edilizia 72/93
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria n. 826/03
- ✓ N° 16 Altri allegati - Permesso di costruire n. 201/09
- ✓ N° 17 Altri allegati - Tav. 2 stato condonato
- ✓ N° 18 Altri allegati - Tav. 3 stato di fatto
- ✓ N° 19 Altri allegati - Tav. 4 stato di progetto
- ✓ N° 20 Altri allegati - Tav. 5 raffronto stati condonato e di fatto
- ✓ N° 21 Altri allegati - Tav. 6 raffronto stati di fatto e di progetto
- ✓ N° 22 Altri allegati - Tav. 7 calcolo volumi
- ✓ N° 23 Altri allegati - Dati OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 24 Altri allegati - Screenshot sito web Regione Liguria per validità APE villino
- ✓ N° 25 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 21/08/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Elenco formalità per immobili (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Iscrizione rp 285/2013 (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Iscrizione rp 642/2018 (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Iscrizione rp 170/2023 (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Rogito Not. D. Parisi del 15.2.2016 rep. 2725
- ✓ N° 31 Altri allegati - Rogito Not. D. Parisi del 20.4.2017 rep. 3549
- ✓ N° 32 Altri allegati - Perizia copia privacy (Aggiornamento al 25/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1
All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad _____), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni quale "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad _____) viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL VILLINO - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2242 (v. doc. 1) Trattasi di villino, avente quindi caratteristiche costruttive di casa indipendente, con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è classificato con categoria A/7 - abitazione in villini) disposto su tre piani: - un piano seminterrato, il cui accesso principale avviene tramite rampa di scala esterna (v. foto 1, 2) che conduce sotto un piccolo portico con tettoia aggettante in legno (foto 3), collegata con ampio spazio lastricato in pezzame di marmo e delimitato da cordoli-sedute in mattoni (foto 4, 5, 6), a sua volta separato dalla via comunale "Strada Cason della Guardia" tramite alto cancello in ferro a due ante carrabile nonché cancelletto pedonale a lato (v. foto 7, 8); seguendo lo schema grafico della relativa planimetria catastale (doc. 8), all'interno di tale piano seminterrato si trovano: ampio salone a destinazione pranzo-soggiorno complessivamente di circa mq 70 (foto 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) con finestra e due porte-finestre scorrevoli, tutte affaccianti verso sud e queste ultime accedono a un porticato delimitato da pilastri in c.a. (foto 19, 20); vano cucina di circa mq 13 con finestra a ovest (foto 21, 22, 23, 24, 25, 26) collegato, tramite porta, con spazio intercapedine in parte occupato da tubazione scarico fumi cappa cucina (foto 27, 28) e, tramite altra porta, con ripostiglio di circa mq 6 (foto 29, 30); scala interna di collegamento con il piano terra soprastante (v. foto 14 e 31); disimpegno (mq 2,50 - v. foto 32) e bagno (mq 6,50 - v. foto 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39) con muretto per seduta nella zona doccia; vano lavanderia (mq 11 - v. foto 40, 41, 42) collegato con due sgabuzzini, il primo utilizzato come ripostiglio (foto 43) e il secondo come locale caldaia (v. foto 44, 45, 46, 47); dal locale lavanderia si accede, tramite portafinestra in pvc e porta in alluminio (foto 48) a tettoia di mq 16 (denominata "DEPOSITO" nella planimetria catastale di cui al doc. 8) coperta da autonoma falda inclinata con struttura in legno e senza tamponamento perimetrale a sud

(v. foto 49, 50, 51, 52, 53); tale tettoia è poi collegata con spazi esterni e scale lastricati in pietra e/o con pezzame di marmo di cui si tratterà in seguito; il portico di ingresso, con scala antistante di cui si è già dato conto, è - di fatto - un piccolo vano chiuso anche verso l'esterno da vetrata con telaio in legno (v. foto 54, 55, 56); - un piano terra soprastante il cui accesso interno è assicurato dalla scala a ventaglio cui si è già fatto cenno (v. foto 13, 57, 58) nonché altri accessi esterni tramite rampe (v. foto 59, 60, 61 e 62 sul lato ovest del fabbricato e anche verso est, dislocate in diverse posizioni, ove si trova, a quota rialzata, un largo piazzale lastricato con anfora centrale - foto 63, 64, che di fatto costituisce la copertura piana del box); il piano terra del villino è circoscritto da terrazzi al medesimo livello delimitati da parapetto largo cm 35, interrotto da pilastri in c.a. a loro volta sormontati da struttura lignea idonea a creare un pergolato; tali terrazzi presentano larghezze che raggiungono cm 330 verso sud (v. foto 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71), cm 230 verso est ove si rastrema con la congiunzione del terrazzo a sud (v. foto 72, 73, 74), cm 300 o 200 verso nord (v. foto 75, 76, 77, 78) e solo cm 85 verso ovest (v. foto 79, 80); raggiunto il piano dalla scala interna, è presente un corridoio-disimpegno (v. foto 81, 82, 83, 84 e 85) che consente l'accesso a un primo bagno di mq 6 (foto 86, 87, 88), a una camera di mq 12 circa (foto 89, 90, 91), ad altra camera in posizione centrale di mq 11 circa (v. foto 92, 93, 94), a camera matrimoniale di mq 16 circa (v. foto 95, 96, 97) collegata con cabina armadi (v. foto 98, 99 - nella planimetria catastale di cui al doc. 8 il vano cabina armadi è rappresentato come ripostiglio con accesso dal corridoio e non dalla camera da letto); a ulteriore bagno con finestra a nord preceduto da uno spazio delimitato a sinistra da due tramezze trasversali che reggono ripiani in legno portaoggetti (v. foto 100, 101) e a destra da scaffalature porta scarpe (foto 102); tale bagno, di mq 7 circa escluso spazio antistante, è accessoriato con tutti i sanitari, compresa la vasca ad angolo per idromassaggio (v. foto 103, 104, 105, 106 - tale servizio igienico presenta due altezze utili diverse da pavimento a soffitto come visibile nella foto 107); - un piano primo-sottotetto raggiungibile dalla medesima scala interna a ventaglio (v. foto 108, 109 e 110), composto da ampio vano con altezze variabili da pavimento a soffitto denominato "LOCALE DI SGOMBERO" nel doc. 8; tale vano (di circa mq 40 non tutti pienamente fruibili a causa delle insufficienti altezze, che non consentono a soggetti di media altezza di muoversi liberamente, occorrendo anzi prestare massima attenzione per evitare di battere la testa contro il soffitto inclinato) viene ad oggi utilizzato come studio (v. foto 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126); dal vano principale è possibile accedere al servizio igienico di mq 6,50 con altezza massima di cm 209 e altezza minima di cm 79 (v. foto 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133) tramite porta tagliata obliquamente alla sommità (v. foto 134); il rimanente spazio con altezza di cm 119 al lato della scala verso est viene utilizzato come ripostiglio (v. foto 135, 136). * * * * La villa, con il box di pertinenza e le due aree comprese nel Lotto Unico in esame, presentano tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 10). Il tutto è ubicato in Località Artallo su un dosso collinare che circonda la valletta del rio omonimo alle spalle di Porto Maurizio in posizione panoramica. La zona è circondata da uliveti e da altre abitazioni unifamiliari, molte delle quali con piscina. La Strada Cason della Guardia Comunale verso sud conduce direttamente a Imperia, percorrendo circa 2 Km, mentre verso nord adduce ad alcuni borghi dell'entroterra. L'immobile in perizia dista appunto circa km 2 da Imperia, ove è possibile raggiungere servizi principali tipo negozi, scuole, farmacie, banche ecc., mentre l'imbocco autostradale è anch'esso a circa 2 Km di distanza. La zona percorsa dalla Strada Cason della Guardia di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i veicoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2242, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove sono ubicati gli immobili in perizia è la ES "Zone Agricole ES per Agricoltura Tradizionale" (P.R.G. Comune di Imperia), di cui si allega copia cartografica con legenda e art. 47 delle NTA (doc. 13). Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico comprende gli immobili in zona "IS.MA.CPA - Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" come specificato all'art. 49 ter delle relative norme (v. doc. 13). La zona in esame non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela e indicato nelle tavole del PRG (v. doc. 13). Non sono presenti vincoli geomorfologici e idraulici come specificato dalla descrizione grafica

della relativa tavola del PRG (v. doc. 14), mentre la Suscettività al dissesto è considerata dal Piano di Bacino come "PG2 - Suscettività al dissesto basso" (v. doc. 13). La tavola relativa al Reticolo Idrografico mostra la lontananza della proprietà da corsi d'acqua, così come anche dal "L'area percorsa dal fuoco" (v. doc. 13). Il doc. 13 mostra anche, nelle due cartografie che chiudono il documento, come, tra gli anni 1990-2006, non fosse stato ancora rappresentato il box benché già realizzato (v. relativa Carta Tecnica Regionale degli anni 1990-2006), mentre nella Carta Tecnica Regionale attuale lo stesso box viene regolarmente raffigurato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T
All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad "Area Due Srl") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL BOX - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2285 (v. doc. 2) Trattasi di autorimessa di pertinenza del villino con struttura in c.a., posta al piano seminterrato (al Catasto Fabbricati è classificata in categoria C/6), alla quale si accede tramite antistante area lastricata in materiale lapideo e ove sono presenti ulivi, come visibile nelle foto 4, 5, 137, 138. In planimetria catastale di cui al doc. 9, tale bene è costituito da un unico vano con largo accesso, mentre nella realtà una porzione di tale vano suddivisa da paratia in muratura, per una superficie inferiore a mq 2, è occupata da uno spazio doccia (v. foto 139, 140). Al vano principale l'accesso carrabile viene garantito tramite porta pieghevole a basculante, mentre un altro varco, affiancato al precedente e chiuso con porta a un'anta, è destinato all'accesso pedonale (v. foto 138, 141, 142). Il resto del vano è raffigurato nelle foto 143, 144 e 145. La distanza del box dal cancello su strada è di pochi metri, come visibile nella foto 146. Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2285, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove sono ubicati gli immobili in perizia è la ES "Zone Agricole ES per Agricoltura Tradizionale" (P.R.G. Comune di Imperia), di cui si allega copia cartografica con legenda e art. 47 delle NTA (doc. 13). Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico comprende gli immobili in zona "IS.MA.CPA - Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" come specificato all'art. 49 ter delle relative norme (v.

doc. 13). La zona in esame non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela e indicato nelle tavole del PRG (v. doc. 13). Non sono presenti vincoli geomorfologici e idraulici come specificato dalla descrizione grafica della relativa tavola del PRG (v. doc. 14), mentre la Suscettività al dissesto è considerata dal Piano di Bacino come "PG2 - Suscettività al dissesto basso" (v. doc. 13). La tavola relativa al Reticolo Idrografico mostra la lontananza della proprietà da corsi d'acqua, così come anche dal "L'area percorsa dal fuoco" (v. doc. 13). Il doc. 13 mostra anche, nelle due cartografie che chiudono il documento, come, tra gli anni 1990-2006, non fosse stato ancora rappresentato il box benché già realizzato (v. relativa Carta Tecnica Regionale degli anni 1990-2006), mentre nella Carta Tecnica Regionale attuale lo stesso box viene regolarmente raffigurato.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T**

All'atto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad Area Due Srl) viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di Società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DELLE DUE PARTICELLE DI TERRENO - censiti a C.T. alla Sez. PM, Foglio 1, particelle 651 e 650 (v. docc. 4 e 5) Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, sono due terreni e vengono identificati, sempre alla Sezione Porto Maurizio del Foglio 1 del C.T. con le seguenti particelle: - part. 651, un uliveto di mq 1.608 di cui si allega certificato catastale al doc. 4 e la cui ubicazione viene precisata graficamente nell'estratto di mappa del doc. 3. Nella realtà tale terreno, pur conservando varie piante di ulivo, è in gran parte attrezzato come area-giardino a servizio del villino e del box in esso contenuti, con spazi, anche di importante estensione, lastricati in materiale lapideo bianco (foto 4, 5, 6, 7, 8), delimitati da muretti in pietra, anche utilizzabili come sedute e rivestiti alla sommità da mattoni pieni posati a "coltello" (foto 6, 61, 63, 64, 147), varie aiuole contenenti anche alberi ad alto fusto visibili nelle foto 4, 61, 62, 63, 79, 146, 148, 149, 150; altre zone del terreno particella 651 appaiono lasciate a uno sviluppo più libero della vegetazione, ma non certo in stato di abbandono o di incuria, come dimostra l'assenza di grosse sterpaglie/rovi (v. foto 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161); la particella 651 in esame è recintata sul confine rispetto ai terreni limitrofi con rete e paletti metallici (v. foto 152, 154, 158, 160) e verso strada con ringhiera metallica (v. foto 150, 151 e doc. 12) o con cancello come già rilevato (v. doc. 10, ultima pagina). La vegetazione prevalente è costituita da piante di ulivo oltre a

piante grasse da giardino e vegetazione mediterranea; - part. 650, censita come incolto produttivo di classe U di mq 531 (v. relativo certificato catastale sub doc. 5 ed estratto di mappa di cui al doc. 3), è raggiungibile direttamente dal mappale 651 tramite scala in mattoni visibile nella foto 162 oppure dalla comunale Strada Cason della Guardia tramite cancello (v. foto 163 e doc. 10, ultima pagina). La sua superficie è in gran parte coperta da selciato in pezzame di materiale lapideo, che la rende fruibile come parcheggio privato (v. foto 164, 165, 166) e la rimanente superficie appare per lo più incolta, anche se, anch'essa, recintata con rete e paletti metallici (v. foto 167, 168). Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 651, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 650, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove sono ubicati gli immobili in perizia è la ES "Zone Agricole ES per Agricoltura Tradizionale" (P.R.G. Comune di Imperia), di cui si allega copia cartografica con legenda e art. 47 delle NTA (doc. 13). Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico comprende gli immobili in zona "IS.MA.CPA - Insediamenti Sparsi - Regime di Mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali" come specificato all'art. 49 ter delle relative norme (v. doc. 13). La zona in esame non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm., come previsto dal Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici Soggetti a Tutela e indicato nelle tavole del PRG (v. doc. 13). Non sono presenti vincoli geomorfologici e idraulici come specificato dalla descrizione grafica della relativa tavola del PRG (v. doc. 14), mentre la Suscettività al dissesto è considerata dal Piano di Bacino come "PG2 - Suscettività al dissesto basso" (v. doc. 13). La tavola relativa al Reticolo Idrografico mostra la lontananza della proprietà da corsi d'acqua, così come anche dal "L'area percorsa dal fuoco" (v. doc. 13). Il doc. 13 mostra anche, nelle due cartografie che chiudono il documento, come, tra gli anni 1990-2006, non fosse stato ancora rappresentato il box benché già realizzato (v. relativa Carta Tecnica Regionale degli anni 1990-2006), mentre nella Carta Tecnica Regionale attuale lo stesso box viene regolarmente raffigurato.

Prezzo base d'asta: € 587.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 69/2024**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 587.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia 21/1, interno 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2242, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	316,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, gli immobili di cui al Lotto Unico (costituito dal villino particella 2242 del C.F., dal box particella 2285 del C.F. e dai due terreni particelle 651 e 650 del C.T.) al loro interno, per quanto riguarda i fabbricati, risultano ultimati nelle finiture e negli impianti (per questi ultimi, tuttavia, occorrerà verificarne il funzionamento); pertanto l'attuale stato conservativo risulta in generale buono. Si riscontrano però alcune zone che necessitano di puntuali interventi di manutenzione e in particolare: due porzioni della parete del soggiorno confinante con l'ingresso mostrano segni di umidità (v. foto 11, 12, 169, 170); il ripostiglio del piano seminterrato, raffigurato nella foto 43, è soggetto ad analoghi fenomeni, come anche una zona di parete del bagno a destra al piano terra (v. foto n. 171); intorno ad alcune velethe della superficie sottotetto all'ultimo piano e rispettive finestre, si notano segni di umidità (v. foto 121, 122, 125); Lo stato di manutenzione delle aree esterne (i due terreni arredati a giardino con aiuole, muretti, recinzioni, piazzali di transito veicolare, scalette esterne - v. in particolare la foto 172) può rilevarsi in gran parte dal materiale fotografico allegato. Tuttavia non emergono segni di instabilità, anche in quanto i due terreni circostanti la villetta e il box presentano una pendenza molto modesta, come dimostra lo scarso numero di terrazzamenti realizzati e relativi muri di sostegno.		
Descrizione:	All'atto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "X" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad "X") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL VILLINO - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2242 (v. doc. 1) Trattasi di villino, avente quindi caratteristiche costruttive di casa indipendente, con terreno circostante (al Catasto Fabbricati è classificato con categoria A/7 - abitazione in villini) disposto su tre piani: - un piano seminterrato, il cui accesso principale avviene tramite rampa di scala esterna (v. foto 1, 2) che conduce sotto un piccolo portico con tettoia aggettante in legno (foto 3), collegata con ampio spazio lastricato in pezzame di marmo e delimitato da cordoli-sedute in mattoni (foto 4, 5, 6), a sua volta separato dalla via comunale "Strada Cason della Guardia" tramite alto cancello in ferro a due ante carrabile nonché cancelletto pedonale a lato (v. foto 7, 8); seguendo lo schema grafico della relativa planimetria catastale (doc. 8), all'interno di tale piano seminterrato si trovano: ampio salone a destinazione pranzo-soggiorno complessivamente di circa mq 70		

(foto 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) con finestra e due porte-finestre scorrevoli, tutte affaccianti verso sud e queste ultime accedono a un porticato delimitato da pilastri in c.a. (foto 19, 20); vano cucina di circa mq 13 con finestra a ovest (foto 21, 22, 23, 24, 25, 26) collegato, tramite porta, con spazio intercapedine in parte occupato da tubazione scarico fumi cappa cucina (foto 27, 28) e, tramite altra porta, con ripostiglio di circa mq 6 (foto 29, 30); scala interna di collegamento con il piano terra soprastante (v. foto 14 e 31); disimpegno (mq 2,50 - v. foto 32) e bagno (mq 6,50 - v. foto 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39) con muretto per seduta nella zona doccia; vano lavanderia (mq 11 - v. foto 40, 41, 42) collegato con due sgabuzzini, il primo utilizzato come ripostiglio (foto 43) e il secondo come locale caldaia (v. foto 44, 45, 46, 47); dal locale lavanderia si accede, tramite portafinestra in pvc e porta in alluminio (foto 48) a tettoia di mq 16 (denominata "DEPOSITO" nella planimetria catastale di cui al doc. 8) coperta da autonoma falda inclinata con struttura in legno e senza tamponamento perimetrale a sud (v. foto 49, 50, 51, 52, 53); tale tettoia è poi collegata con spazi esterni e scale lastricati in pietra e/o con pezzame di marmo di cui si tratterà in seguito; il portico di ingresso, con scala antistante di cui si è già dato conto, è - di fatto - un piccolo vano chiuso anche verso l'esterno da vetrata con telaio in legno (v. foto 54, 55, 56); - un piano terra soprastante il cui accesso interno è assicurato dalla scala a ventaglio cui si è già fatto cenno (v. foto 13, 57, 58) nonché altri accessi esterni tramite rampe (v. foto 59, 60, 61 e 62 sul lato ovest del fabbricato e anche verso est, dislocate in diverse posizioni, ove si trova, a quota rialzata, un largo piazzale lastricato con anfora centrale - foto 63, 64, che di fatto costituisce la copertura piana del box); il piano terra del villino è circoscritto da terrazzi al medesimo livello delimitati da parapetto largo cm 35, interrotto da pilastri in c.a. a loro volta sormontati da struttura lignea idonea a creare un pergolato; tali terrazzi presentano larghezze che raggiungono cm 330 verso sud (v. foto 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71), cm 230 verso est ove si rastrema con la congiunzione del terrazzo a sud (v. foto 72, 73, 74), cm 300 o 200 verso nord (v. foto 75, 76, 77, 78) e solo cm 85 verso ovest (v. foto 79, 80); raggiunto il piano dalla scala interna, è presente un corridoio-disimpegno (v. foto 81, 82, 83, 84 e 85) che consente l'accesso a un primo bagno di mq 6 (foto 86, 87, 88), a una camera di mq 12 circa (foto 89, 90, 91), ad altra camera in posizione centrale di mq 11 circa (v. foto 92, 93, 94), a camera matrimoniale di mq 16 circa (v. foto 95, 96, 97) collegata con cabina armadi (v. foto 98, 99 - nella planimetria catastale di cui al doc. 8 il vano cabina armadi è rappresentato come ripostiglio con accesso dal corridoio e non dalla camera da letto); a ulteriore bagno con finestra a nord preceduto da uno spazio delimitato a sinistra da due tramezze trasversali che reggono ripiani in legno portaoggetti (v. foto 100, 101) e a destra da scaffalature porta scarpe (foto 102); tale bagno, di mq 7 circa escluso spazio antistante, è accessorizzato con tutti i sanitari, compresa la vasca ad angolo per idromassaggio (v. foto 103, 104, 105, 106 - tale servizio igienico presenta due altezze utili diverse da pavimento a soffitto come visibile nella foto 107); - un piano primo-sottotetto raggiungibile dalla medesima scala interna a ventaglio (v. foto 108, 109 e 110), composto da ampio vano con altezze variabili da pavimento a soffitto denominato "LOCALE DI SGOMBERO" nel doc. 8; tale vano (di circa mq 40 non tutti pienamente fruibili a causa delle insufficienti altezze, che non consentono a soggetti di media altezza di muoversi liberamente, occorrendo anzi prestare massima attenzione per evitare di battere la testa contro il soffitto inclinato) viene ad oggi utilizzato come studio (v. foto 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126); dal vano principale è possibile accedere al servizio igienico di mq 6,50 con altezza massima di cm 209 e altezza minima di cm 79 (v. foto 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133) tramite porta tagliata obliquamente alla sommità (v. foto 134); il rimanente spazio con altezza di cm 119 al lato della scala verso est viene utilizzato come ripostiglio (v. foto 135, 136). ***** La villa, con il box di pertinenza e le due aree comprese nel Lotto Unico in esame, presentano tipologia edilizia isolata (v. vista aerea di cui al doc. 10). Il tutto è ubicato in Località Artallo su un dosso collinare che circonda la valletta del rio omonimo alle spalle di Porto Maurizio in posizione panoramica. La zona è circondata da uliveti e da altre abitazioni unifamiliari, molte delle quali con piscina. La Strada Cason della Guardia Comunale verso sud conduce direttamente a Imperia, percorrendo circa 2 Km, mentre verso nord adduce ad alcuni borghi dell'entroterra. L'immobile in perizia dista appunto circa km 2 da Imperia, ove è possibile raggiungere servizi principali tipo negozi, scuole, farmacie, banche ecc., mentre l'imbocco autostradale è anch'esso a circa 2 Km di distanza. La zona percorsa dalla Strada Cason della Guardia di fatto non presenta aree destinate al libero parcheggio pubblico, trattandosi sostanzialmente di un'unica lunga e stretta strada senza possibilità di accostare liberamente i veicoli.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Libero

Bene N° 2 - Garage**Ubicazione:**

Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia SNC, piano T

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 2285, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, gli immobili di cui al Lotto Unico (costituito dal villino particella 2242 del C.F., dal box particella 2285 del C.F. e dai due terreni particelle 651 e 650 del C.T.) al loro interno, per quanto riguarda i fabbricati, risultano ultimati nelle finiture e negli impianti (per questi ultimi, tuttavia, occorrerà verificarne il funzionamento); pertanto l'attuale stato conservativo risulta in generale buono. Si riscontrano però alcune zone che necessitano di puntuali interventi di manutenzione e in particolare: il piatto doccia e rivestimento nel locale box presentano rotture (v. foto 140); una porzione di parete del box necessita di interventi di tinteggiatura e/o di finitura (v. foto 143).		
Descrizione:	All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad "Area Due Srl" oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad "Area Due Srl") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolt produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DEL BOX - censito a C.F. alla Sez. PM, Foglio 1, particella 2285 (v. doc. 2) Trattasi di autorimessa di pertinenza del villino con struttura in c.a., posta al piano seminterrato (al Catasto Fabbricati è classificata in categoria C/6), alla quale si accede tramite antistante area lastricata in materiale lapideo e ove sono presenti ulivi, come visibile nelle foto 4, 5, 137, 138. In planimetria catastale di cui al doc. 9, tale bene è costituito da un unico vano con largo accesso, mentre nella realtà una porzione di tale vano suddivisa da paratia in muratura, per una superficie inferiore a mq 2, è occupata da uno spazio doccia (v. foto 139, 140). Al vano principale l'accesso carrabile viene garantito tramite porta pieghevole a basculante, mentre un altro varco, affiancato al precedente e chiuso con porta a un'anta, è destinato all'accesso pedonale (v. foto 138, 141, 142). Il resto del vano è raffigurato nelle foto 143, 144 e 145. La distanza del box dal cancello su strada è di pochi metri, come visibile nella foto 146. Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Imperia (IM) - Strada Cason della Guardia, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 651, Qualità Oliveto - Fg. 1, Part. 650, Qualità Inculto	Superficie	2139,00 mq

	produttivo	
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione delle aree esterne (due terreni arredati a giardino con aiuole, muretti, recinzioni, piazzali di transito veicolare, scalette esterne - v. in particolare la foto 172), giudicabile di grado sufficiente, può rilevarsi in gran parte dal materiale fotografico allegato. Tuttavia non emergono segni di instabilità, anche in quanto i due terreni circostanti la villetta e il box presentano una pendenza molto modesta, come dimostra lo scarso numero di terrazzamenti realizzati e relativi muri di sostegno.	
Descrizione:	All'attivo della presente procedura di Liquidazione Giudiziale, distinta con numero di Registro 69/2024 sono stati acquisiti i beni immobili oggetto di vendita, che, attesa la loro natura e ai fini della presente relazione di stima, verranno considerati in unico lotto comprendente: - un villino, identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Imperia, sezione urbana Porto Maurizio, foglio 1, particella 2242, sito in Strada Cason della Guardia, civ. 21/1 (v. certificato catastale di cui al doc. 1); - un box di pertinenza del villino stesso identificato alla sezione urbana PM, foglio 1 particella 2285, sito in Strada Cason della Guardia SNC (v. relativo certificato catastale di cui al doc. 2); - due terreni di seguito specificati. Come appreso dal sottoscritto presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Genova, all'interno dell'Inventario della Procedura che ci occupa, viene ricompreso anche un "giardino non curato di circa mq 2.500 con doppio accesso" e infatti, come visibile dall'estratto di mappa del Foglio 1 del Catasto Fabbricati (qui allegato sub doc. 3) i due beni relativi al villino e al box sono inseriti all'interno della particella 651 descritta a Catasto Terreni quale "ULIVETO" (il cui diritto di proprietà è integralmente in capo ad " " oggi in Liquidazione), come altresì rilevabile dal certificato catastale allegato sub doc. 4 e dagli atti notarili qui sub docc. 6 e 7. Pertanto gli accessi al villino e al box dalla Strada Cason della Guardia possono avvenire solo attraversando la particella 651 della medesima proprietà. Nel coacervo della proprietà è ricompreso anche il limitrofo mappale 650 (v. doc. 3) in quanto anche su tale particella (descritta a Catasto Terreni come "INCOLT PROD di classe U" - v. doc. 5) insiste, verso strada, un cancello di accesso veicolare che consente la fruizione di tale area, a sua volta collegata tramite rampa esterna pedonale con il mappale 651 e quindi anche con il villino e il box. Anche tale proprietà (particella 650 sempre in capo ad " ") viene definita in dettaglio nel certificato catastale di cui al doc. 5 e negli atti di vendita e di fusione di società di cui ai docc. 6 e 7 qui allegati. Pertanto, nella presente perizia verranno ricompresi in un unico lotto, oltre al villino e al box, anche i due terreni a questi circostanti o limitrofi sopra descritti e cioè: - il terreno mappale 651 "uliveto"; - il terreno mappale 650 "incolto produttivo di classe U", del foglio 1 a C.T. del Comune di Imperia (v. doc. 3) della medesima proprietà. Più nel dettaglio: DESCRIZIONE DELLE DUE PARTICELLE DI TERRENO - censiti a C.T. alla Sez. PM, Foglio 1, particelle 651 e 650 (v. docc. 4 e 5) Come già riferito, gli altri beni facenti parte dell'unico lotto in perizia, sono due terreni e vengono identificati, sempre alla Sezione Porto Maurizio del Foglio 1 del C.T. con le seguenti particelle: - part. 651, un uliveto di mq 1.608 di cui si allega certificato catastale al doc. 4 e la cui ubicazione viene precisata graficamente nell'estratto di mappa del doc. 3. Nella realtà tale terreno, pur conservando varie piante di ulivo, è in gran parte attrezzato come area-giardino a servizio del villino e del box in esso contenuti, con spazi, anche di importante estensione, lastricati in materiale lapideo bianco (foto 4, 5, 6, 7, 8), delimitati da muretti in pietra, anche utilizzabili come sedute e rivestiti alla sommità da mattoni pieni posati a "coltello" (foto 6, 61, 63, 64, 147), varie aiuole contenenti anche alberi ad alto fusto visibili nelle foto 4, 61, 62, 63, 79, 146, 148, 149, 150; altre zone del terreno particella 651 appaiono lasciate a uno sviluppo più libero della vegetazione, ma non certo in stato di abbandono o di incuria, come dimostra l'assenza di grosse sterpaglie/rovi (v. foto 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161); la particella 651 in esame è recintata sul confine rispetto ai terreni limitrofi con rete e paletti metallici (v. foto 152, 154, 158, 160) e verso strada con ringhiera metallica (v. foto 150, 151 e doc. 12) o con cancello come già rilevato (v. doc. 10, ultima pagina). La vegetazione prevalente è costituita da piante di ulivo oltre a piante grasse da giardino e vegetazione mediterranea; - part. 650, censita come incolto produttivo di classe U di mq 531 (v. relativo certificato catastale sub doc. 5 ed estratto di mappa di cui al doc. 3), è raggiungibile direttamente dal mappale 651 tramite scala in mattoni visibile nella foto 162 oppure dalla comunale Strada Cason della Guardia tramite cancello (v. foto 163 e doc. 10, ultima pagina). La sua superficie è in gran parte coperta da selciato in pezzame di materiale lapideo, che la rende fruibile come parcheggio privato (v. foto 164, 165, 166) e la rimanente superficie appare per lo più incolta, anche se, anch'essa, recintata con rete e paletti metallici (v. foto 167, 168). Per ulteriori descrizioni, si rimanda al capitolo riguardante la villetta.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA 21/1, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Imperia il 11/07/2013
Reg. gen. 3424 - Reg. part. 285
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca Carige Spa
Contro 
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: N.  ria
Data: 09/07/2013
N° repertorio: 6298
N° raccolta: 4686
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Imperia il 05/12/2018
Reg. gen. 5635 - Reg. part. 642
Quota: 1/1
Importo: € 163.064,24
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro 
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.532,12
Data: 04/12/2018
N° repertorio: 5449
N° raccolta: 4818
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Imperia il 23/05/2023
Reg. gen. 2648 - Reg. part. 170
Quota: 1/1
Importo: € 163.881,64
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro 
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.940,82
Data: 22/05/2023
N° repertorio: 8037
N° raccolta: 4823
Note: La presente iscrizione riguarda esclusivamente la villetta cat. A/7, Fg. 1, part. 2242.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA SNC, PIANO T

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Imperia il 11/07/2013

Reg. gen. 3424 - Reg. part. 285

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Carige Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4.80 %

Rogante: I

Data: 09/07/2013

N° repertorio: 6298

N° raccolta: 4686

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Imperia il 05/12/2018

Reg. gen. 5635 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Importo: € 163.064,24

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.532,12

Data: 04/12/2018

N° repertorio: 5449

N° raccolta: 4818

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A IMPERIA (IM) - STRADA CASON DELLA GUARDIA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Imperia il 11/07/2013

Reg. gen. 3424 - Reg. part. 285

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di Banca Carige Spa

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: N

Data: 09/07/2013

N° repertorio: 6298

N° raccolta: 4686

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Imperia il 05/12/2018



Reg. gen. 5635 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Importo: € 163.064,24

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

X Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 81.532,12

Data: 04/12/2018

N° repertorio: 5449

N° raccolta: 4818

