



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

173/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott.ssa Francesca Cassago

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Vittorio Basilico

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 173/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OSPEDALETTI Corso Regina Margherita 78, della superficie commerciale di **67,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito all'interno del complesso "Residenza Regina". L'unità immobiliare si trova al piano terra (rialzato rispetto al giardino condominiale) composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno, con locali accessori soppalcati.

Buono stato manutentivo. Affaccio su giardino condominiale con vista mare.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 41 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Corso Regina Margherita n. 78, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: corridoio comune di accesso (sub. 1); altra UI (sub. 18); affaccio su giardino comune (sub. 1), altra UI (sub. 16)

B **box singolo** a OSPEDALETTI Corso Regina Margherita 78, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box sito all'interno del complesso "Residenza Regina". ubicato al piano secondo interrato, con accesso carraio dalla via Cavour e collegato mediante percorsi comuni coperti all'unità immobiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 257 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO CAVOUR n. SNC , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: altra UI (sub. 21), corsello comune di accesso (sub. 1); altra UI (sub. 23), vano areazione su terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **91,06 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 435.258,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 435.258,00

Data di conclusione della relazione: 24/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo avvenuto con l'ausilio del custode Giudiziario l'unità immobiliare risultava libera. Erano presenti all'interno arredi e suppellettili che non sono stati considerati nella presente relazione. Si precisa che lo stato di possesso sopra indicato è riferito esclusivamente a quanto accertato in sede di sopralluogo, ferma restando la presenza, tra le formalità/documenti esaminati, della promessa di vendita trascritta in data 24/04/2015, il cui contenuto è richiamato nei capitoli relativi ai vincoli e oneri giuridici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 19/02/2009 a firma di Lucia Serraino ai nn. 21815/11382 di repertorio, registrata il 05/03/2009 a Sanremo ai nn. 1377/1T, trascritta il 06/03/2009 a Sanremo ai nn. 2429/1775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.,.

Si precisa che secondo quanto riportato nella sez. D della nota di trascrizione: "la servitù di elettrodotto verrà conseguentemente esercitata su parte del mapp. 41 sub. 9 del Foglio 10 per quanto riguarda la cabina e su parte del mapp. 41 sub. 1 (bene comune non censibile) del Foglio 10 per quanto riguarda la correlata servitù di elettrodotto e di passaggio"

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune OSPEDALETTI , stipulato il 10/06/2005 a firma di Segretario Comunale Ospedaletti - Maccapani Achille ai nn. 740 di repertorio, registrato il 17/06/2005 a Sanremo ai nn. 1009, trascritto il 02/07/2005 a Sanremo ai nn. 9122/5309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia / atto d'obbligo urbanistico.

Si precisa che la nota di trascrizione nella sez. D la convenzione "stabilisce la realizzazione delle opere pubbliche in favore del Comune di Ospedaletti da realizzarsi da parte della "REGINA DEL MARE SRL" di Milano nell'ambito dell'intervento in zona RMA1 di P.R.G."

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto tra vivi, stipulata il 03/04/2015 a firma di Donetti Gianni ai nn. 48770/27323 di repertorio, trascritta il 24/04/2015 a Sanremo ai nn. 3188/2623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Promessa di vendita.

Risulta indicato nella promessa di vendita un termine ultimo per l'adempimento; la presente relazione si limita a darne evidenza sulla base della documentazione esaminata, rinviando alla procedura e agli organi competenti ogni valutazione circa gli effetti giuridici della formalità.

, stipulata il 22/07/2009 a firma di Colombo Alfonso ai nn. 140969/22015 di repertorio, registrata il 24/07/2009 a Milano 3 ai nn. 17427/1T, trascritta il 28/07/2009 a Sanremo ai nn. 7841/5578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione vincolo di pertinenzialità.

La società "la società "REGINA DEL MARE S.R.L." ha costituito vincolo di pertinenzialità, ai fini del rilascio dell'agibilità, ai sensi dell'art. 82 del vigente regolamento edilizio comunale, tra i vani ad uso autorimessa e le unità abitative facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Ospedaletti, Corso Regina Margherita n. 78, di cui quanto in oggetto fa parte, con la precisazione che tale vincolo di pertinenzialità dovrà essere confermato ad ogni atto di alienazione delle singole unità abitative

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/08/2024 a Sanremo ai nn. 8260/671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 63.514,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 16/12/2024 a Sanremo ai nn. 12707/10690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 20/04/2026 a Sanremo ai nn. 4055/3379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 6.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 26.000,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'edificio di particolare pregio storico è dotato di piscina condominiale coperta e ampio parco

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione esaminata risulta il richiamo ad un regolamento condominiale approvato dall'assemblea in data 24/07/2009 e successivamente modificato; non avendo lo scrivente acquisito copia completa e vigente del regolamento, non è possibile escludere ulteriori pattuizioni, limitazioni o obblighi condominiali non emergenti dalla documentazione visionata. L'importo delle spese

condominiali, con particolare riferimento a quelle insolute relative all'ultimo biennio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., deve essere verificato dall'acquirente presso l'amministrazione condominiale. Le informazioni riportate nella presente relazione hanno carattere indicativo, riferito alla data del sopralluogo e/o delle comunicazioni ricevute, e non tengono conto di eventuali variazioni intervenute successivamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Giuliano Salvini ai nn. 140101 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Sanremo ai nn. 7841/5760.

Si precisa che in forza di atto a rogito Notaio Alfonso Colombo di Milano del 28/09/2011 rep. n. 149790/24560, trascritto a Sanremo il 14/10/2011 ai nn. 9237/6833, la società "REGINA DEL MARE S.R.L." ha trasferito la propria sede da Monza a Cinisello Balsamo; inoltre, in forza di atto di fusione a rogito medesimo Notaio in data 12/12/2016 rep. n. 166379/29443, trascritto a Sanremo il 22/12/2016 ai nn. 10943/8413, la società "REGINA DEL MARE S.R.L." si è incorporata nella "GD DI GIANFRANCO DE LUIGI S.R.L."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il complesso immobiliare è stato edificato, nella sua originaria consistenza, in data anteriore al 1 settembre 1967, e precisamente agli inizi del 1900 ed ha formato oggetto di opere edilizie autorizzate successivamente dalle licenze e concessioni edilizie tra cui quelle qui elencate: n. 2446 del 18 aprile 1952; n. 8259 del 16 ottobre 1967; n. 994 del 15 febbraio 1968; n. 2624 del 2 aprile 1968; n. 8974 del 2 ottobre 1969; n. 11257 del 17 dicembre 1969; n. 1312 del 2 febbraio 1971; n. 8643 del 27 luglio 1972; n. 6876 del 31 maggio 1976; n. 8222 del 14 dicembre 1976 (sopraelevazione parziale); n. 88/1990 del 29 settembre 1990 (spostamento nell'area a monte del gioco bocce e trasformazione di questo in area parcheggio scoperta) nonché da comunicazioni per opere interne presentate in data 15 maggio 1985 n. 3836 di protocollo; in data 9 luglio 1990 (modifiche interne al quarto piano) ed in data 22 luglio 1992 n. 4713 di protocollo (modifiche interne ai piani primo, secondo, terzo e quarto). Successivamente sono state presentate le pratiche indicate nel paragrafo, rispondenti alle prescrizioni contenute nella convenzione edilizia a rogito del Segretario Generale del Comune di Ospedaletti, in data 10 giugno 2006, repertorio n. 740.

Alla data di deposito della presente relazione è stato eseguito accesso agli atti; durante l'accesso agli atti non è stato possibile visionare direttamente l'ultima pratica presentata (prot. 7199/2016) in quanto non presente nel fascicolo sottoposto in visione. E' stato possibile visionare la comunicazione della presa d'atto solo a video presso l'ufficio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. DIA 4430 - 25/05/2004, per lavori di risanamento conservativo ed opere interne, presentata il 25/05/2004 con il n. 4430 di protocollo

N. DIA 6759 - 22/08/2004, per lavori di ristrutturazione interna - strutture, presentata il 22/08/2004 con il n. 6759 di protocollo

N. DIA 989 - 31/01/2005, per lavori di Lavori strutturali muro nord e solaio P.T. centrale,, presentata il 31/01/2005 con il n. 989 di protocollo

N. DIA 9415 - 15/09/2005, per lavori di sottofondazioni e lavori interni al fabbricato , presentata il 15/09/2005 con il n. 9415 di protocollo

N. DIA 5311 - del 11/05/2006, per lavori di varianti interne, presentata il 11/05/2006 con il n. 5311 di protocollo

Permesso di Costruire **N. PdC 23/07**, per lavori di per edificazione autorimessa interrata con posti auto pertinenziali, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 7150-06 di protocollo

Permesso di Costruire **N. PdC 15/08**, per lavori di per due cabine ENEL lato nord fabbricato, rilasciata il 07/04/2008 con il n. 10434-07 di protocollo

Permesso di Costruire **N. PdC 18/08**, per lavori di per varianti finali per la ristrutturazione del complesso residenziale Ambito RMA1, rilasciata il 15/04/2008 con il n. 12528-06 di protocollo.

Pratica n. 13670 del 18 novembre 2004 e 3 ottobre 2007 presso la Provincia di Imperia per le opere strutturali

Permesso di Costruire **N. PdC 62/08**, per lavori di Autorizzazione ambientale n. 28-2008 del 18 settembre 2008 per varianti sottotetti e coperture, rilasciata il 24/11/2008 con il n. 6698-08 di protocollo.

Pratica n. 13670 del 3 ottobre 2007 presso la Provincia di Imperia per le opere strutturali

Autorizzazione ambientale **N. Aut. Amb. 6265 - 2009**, per lavori di Pratica n. 6265 per solai autorimessa interrata - autorizzazione ambientale provincia n. h/892 del 7 ottobre 2009 - Pratica n. 11435 del 28 ottobre 2008,, rilasciata il 07/10/2009 con il n. h/892 di protocollo

Autorizzazione ambientale **N. PdC 30/2009**, per lavori di Variante Corpo Nord - autorizzazione ambientale prot n. 8.302 del 27 aprile 2009, rilasciata il 27/04/2009 con il n. 735/09 di protocollo

N. DIA 24/03/2009, per lavori di varianti interne appartamento 47/A, presentata il 24/03/2009

N. Agibilità 263 08/10/2009, per lavori di certificato di agibilità n. 263 (Archivio n. 78 Prot. 3185-09), a' sensi dell'articolo 37 della L.R. 16/2008 e successive modifiche ed integrazioni,, agibilità del 08/10/2009 con il n. 263 di protocollo

Permesso di Costruire **N. PdC 61/07**, per lavori di Autorizzazione Ambientale n. 4/1/2007 (Prot. 7204-07) del 17 dicembre 2007, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 7303-07 di protocollo

Comunicazione inizio lavori in sanatoria **N. 7199/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria soppalco, presentata il 16/11/2016 con il n. 7199 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento part. 41 sub. 17.

Presa d'atto Comune di Ospedaletti prot. 7250 del 18/11/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona TMA - Ambito Turistico - Mantenimento . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zonizzazione del P.R.G. (Ambiti): La particella è classificata come TMA - Ambito turistico -

Mantenimento. La disciplina urbanistica di riferimento è regolata dall'Art. 16 delle Norme di Attuazione (NdA) del P.R.G..

Vincolo Paesaggistico (Bellezze d'Insieme): L'area è interamente assoggettata a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42 del 22-01-2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Oggetto specifico del vincolo: "Area con ampie zone di parchi e giardini nella parte costiera macchie verdi nella zona collinare e belvedere panoramici nel comune di Ospedaletti ora anche San Remo".

Liguria Storica: Nella banca dati dei beni storici regionali, il sito è formalmente censito sotto la voce "Parchi Storici".

Riferimenti grafici sulla mappa (Prima Immagine): Sulla planimetria generale è visibile l'etichetta P40 applicata sull'area a monte di Corso Regina Margherita (assegnata graficamente al comparto che include lo storico parco/giardino e l'edificio contrassegnato con la sigla IC40 e RMA1, adiacente all'ex Casino e all'Hotel de la Reine).

Si evidenzia che i dati e i vincoli sopra riportati sono stati estratti tramite consultazione telematica del SIT del Comune di Ospedaletti alla data della perizia. La cartografia informatizzata ha valore puramente indicativo; lo scrivente declina pertanto ogni responsabilità per eventuali refusi, disallineamenti grafici o mancati aggiornamenti della piattaforma informatica, nonché involontarie anomalie interpretative derivanti da ambiguità intrinseche alla cartografia digitalizzata o alla legenda del portale. Ai fini della certezza legale, la presente ricognizione non sostituisce il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ufficiale né l'esito del formale accesso agli atti edilizi presso i competenti uffici comunali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici competenti; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento di eventuali titoli abilitativi rilasciati dai preposti enti, conseguibili esclusivamente a seguito di formale presentazione delle relative istanze.

Le difformità eventualmente riscontrate, ai fini della loro regolarizzazione, dovranno essere valutate alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente, tenendo conto sia della disciplina applicabile al momento della loro realizzazione sia di quella vigente al momento della presentazione dell'istanza, in conformità al principio della doppia conformità, fatti salvi gli eventuali regimi derogatori o semplificati introdotti dalla normativa di settore.

Si evidenzia che, alla luce della recente evoluzione normativa in materia edilizia (ivi incluse le disposizioni introdotte dal D.L. 69/2024 e successive modifiche), alcune tipologie di difformità potrebbero rientrare in ipotesi di regolarizzazione secondo criteri specifici non integralmente riconducibili al principio della doppia conformità; la concreta applicabilità di tali disposizioni è tuttavia subordinata alle valutazioni tecnico-discrezionali degli enti competenti in sede istruttoria.

In difetto dei presupposti per la sanatoria, ovvero qualora non si proceda alla stessa, si renderà necessario il ripristino dello stato legittimo mediante demolizione e/o modifica delle opere non conformi, con costi che potrebbero anche essere superiori a quelli indicati nella presente perizia.

Le procedure di regolarizzazione e sanatoria sono soggette a valutazioni tecnico-discrezionali da parte degli enti competenti, acquisibili unicamente in sede di istruttoria; esiti negativi delle stesse possono comportare l'impossibilità di regolarizzazione delle opere.

I costi indicati per la regolarizzazione, inclusi di oneri e sanzioni amministrative, devono

intendersi indicativi e determinati in via prudenziale, essendo l'importo effettivo definibile con certezza solo a seguito di quantificazione da parte dei competenti uffici nell'ambito del procedimento autorizzativo.

Le verifiche effettuate hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di procedura e non l'intero fabbricato. Ai sensi dell'art. 34, comma 2-ter, del D.P.R. 380/2001, non sono state considerate le difformità rientranti nelle tolleranze costruttive ivi previste.

La presente relazione potrà essere oggetto di aggiornamento a seguito del rinvenimento di ulteriore documentazione non disponibile alla data di redazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento di parte del soppalco non risultante dalle schede catastali - difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di richiesta di sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici di predisposizione pratica: €5.000,00
- sanzioni ed oneri amministrativi (si indica il minimo prevedibile): €1.032,00

In difetto dei presupposti per la sanatoria, ovvero qualora non si proceda alla stessa, si renderà necessario il ripristino dello stato legittimo mediante demolizione e/o modifica delle opere non conformi, con costi che potrebbero anche essere superiori a quelli indicati nella presente perizia. Oneri e sanzioni sono indicati nella presente in via estimativa sulla base dei minimi applicabili; l'importo effettivo potrà essere determinato dai competenti uffici in sede di istruttoria della pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €1.000,00
- diritti catastali : €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OSPEDALETTI CORSO REGINA MARGHERITA 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OSPEDALETTI Corso Regina Margherita 78, della superficie commerciale di **67,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito all'interno del complesso "Residenza Regina". L'unità immobiliare si trova al piano terra (rialzato rispetto al giardino condominiale) composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno, con locali accessori soppalcati.

Buono stato manutentivo. Affaccio su giardino condominiale con vista mare.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 41 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Corso Regina Margherita n. 78, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: corridoio comune di accesso (sub. 1); altra UI (sub. 18); affaccio su giardino comune (sub. 1), altra UI (sub. 16)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km

autobus distante 1 km

autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita all'interno del fabbricato denominato "Residenza Regina", nato nella seconda metà del 1800 come Grand Hotel de la Reine e completamente ristrutturato nel 2007, sito in posizione centrale e con affaccio frontale verso il mare.

L'edificio condominiale si presenta in buono stato di manutenzione generale ed è dotato di spazi comuni di pregio (portineria, piscina condominiale coperta e ampio giardino esterno); si sviluppa su più livelli comprendenti piani fuori terra e piano interrato.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra (rialzato rispetto al giardino) e si compone di ambiente principale ad uso soggiorno con angolo cottura, camera da letto (con scala di accesso ad una zona soppalcata), servizio igienico e disimpegno.

È inoltre presente una porzione soppalcata, caratterizzata da altezza interna ridotta, nella quale sono ricavati spazi accessori (in parte non regolari sotto il profilo della conformità edilizia).

L'appartamento presenta quindi uno sviluppo a doppia altezza nella zona giorno prospiciente il giardino, con presenza di soppalchi accessibili mediante scala interna e dotati di parapetti in vetro.

Le finiture interne risultano di buon livello, con pavimentazione in legno nella zona giorno e nella camera, rivestimenti in materiale ceramico nel bagno, serramenti esterni in buono stato e presenza di impianto di climatizzazione.

Il bagno è completo di sanitari sospesi e box doccia.

L'affaccio principale è orientato verso sud, con vista sull'area verde del giardino condominiale e sul fronte mare.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	62,70	x	100 %	=	62,70
soppalco (solo quota superficie come da planimetria catastale)	16,60	x	20 %	=	3,32
cantina	5,20	x	20 %	=	1,04
Totale:	84,50				67,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Quotazioni OMI - Secondo semestre 2025

Descrizione: Abitazioni civili - stato Ottimo

Indirizzo: Fascia: Centrale Zona: CENTRO ABITATO A VALLE C.SO REGINA MARGHERITA E FASCIA COSTIERA OVEST

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.600,00 pari a 5.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 158/2019

Descrizione: Appartamento a OSPEDALETTI via degli Ulivi 6, della superficie commerciale di 59,56 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà., 1

Indirizzo: Via degli ulivi, 6 Ospedaletti, IM
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 136.000,00 pari a 2.266,67 Euro/mq
Valore Ctu: 148.712,99 pari a: 2.478,55 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 148.712,99 pari a: 2.478,55 Euro/mq
Distanza: 210.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 23/09/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 2/2020
Descrizione: Abitazione di mq catastali 110, 1
Indirizzo: Via Cavalieri Di Rodi, Snc Ospedaletti, IM
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq
Valore Ctu: 233.000,00 pari a: 2.118,18 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 233.000,00 pari a: 2.118,18 Euro/mq
Distanza: 267.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2026
Fonte di informazione: annuncio compravendita
Descrizione: Attico vista mare al piano 4
Indirizzo: Corso Regina Margherita 78
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 935.000,00 pari a 9.739,58 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 841.500,00 pari a 8.765,63 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2026
Fonte di informazione: annuncio compravendita
Descrizione: Attico vista mare al piano 4
Indirizzo: Corso Regina Margherita 78
Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.000.000,00 pari a 9.756,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.800.000,00 pari a 8.780,49 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2026

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: Bilocale - piano 1

Indirizzo: Corso Regina Margherita 78

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 8.955,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 540.000,00 pari a 8.059,70 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2026

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: Quadrilocale - piano 2

Indirizzo: Corso Regina Margherita 78

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.450.000,00 pari a 7.837,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.305.000,00 pari a 7.054,05 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2026

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: attico - piano 4

Indirizzo: Viale Pepi 9

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 5.909,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 585.000,00 pari a 5.318,18 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2026

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: bilocale - piano 2

Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 3.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.176,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'analisi del mercato immobiliare locale, mediante esame delle fonti emerografiche e degli annunci di compravendita relativi a immobili comparabili, nonché mediante sopralluogo finalizzato alla verifica diretta dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Sulla base dei dati raccolti è stato determinato un valore unitario di riferimento, opportunamente ponderato mediante coefficienti correttivi in funzione delle specificità del bene oggetto di stima; tale valore tiene conto, in via sintetica, anche degli eventuali interventi di manutenzione, ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili.

La superficie commerciale indicata è stata determinata mediante analisi delle planimetrie disponibili e verifiche a campione eseguite in sede di sopralluogo; tale determinazione è da considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare, che, pur essendo ottenuto mediante applicazione di un valore unitario parametrico, deve intendersi espresso a corpo e non a misura, quale risultato di una valutazione sintetica di mercato. Eventuali variazioni della superficie, in assenza di modifiche dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare, non comportano pertanto una variazione automatica del valore di stima determinato.

Il giudizio di valore finale deve intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con le ordinarie indagini visive, della eventuale non conformità degli impianti, nonché delle eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche anche riferite alle parti comuni non verificabili in questa sede; le indagini esperite hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia. Gli eventuali costi derivanti da tali situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione complessiva applicata al valore di mercato.

Indagine di mercato

L'indagine di mercato condotta evidenzia come il complesso "Residenza Regina" di Corso Regina Margherita n. 78 rappresenti un ambito immobiliare di particolare pregio all'interno del contesto locale, caratterizzato da dinamiche di domanda e offerta non pienamente sovrapponibili al mercato residenziale ordinario del Comune di Ospedaletti.

I valori rilevati per unità immobiliari con caratteristiche analoghe, desunti da offerte di mercato e comparabili disponibili, evidenziano livelli unitari anche significativamente superiori a quelli medi della zona, attestandosi in taluni casi su valori superiori a 8.000 €/mq, a fronte di valori medi di mercato dell'ordine di 4.250 €/mq e di valori OMI per la zona compresi tra 2.600 e 3.200 €/mq.

Tenuto conto della specificità del segmento e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, il valore unitario è stato determinato mediante opportuno ridimensionamento dei valori di riferimento, assumendo criteri prudenziali.

In particolare, si è tenuto conto della collocazione specifica dell'unità al piano terra (rialzato) rispetto ai piani superiori, delle caratteristiche di esposizione e fruibilità e delle peculiari condizioni della vendita in ambito giudiziario, che comportano generalmente una compressione dei valori di realizzo

rispetto al mercato libero con conseguente riduzione rispetto ai valori espressi dal libero mercato.

Alla luce di tali elementi, si ritiene congruo e prudentiale assumere un valore unitario pari a circa 6.000 €/mq, ritenuto coerente con il contesto di riferimento e con le condizioni della procedura. Il valore così determinato si colloca in posizione intermedia prudentiale tra i valori massimi rilevati nel micro-mercato di riferimento e i valori medi del mercato locale, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'unità.

Ai fini della presente stima sono stati ritenuti maggiormente significativi i comparabili appartenenti al medesimo complesso o a contesti di pari pregio, mentre i dati derivanti da aste o contesti ordinari sono stati utilizzati quale riferimento inferiore di controllo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,06	x	6.000,00	=	402.360,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 402.360,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 402.360,00
---	----------------------

BENI IN OSPEDALETTI CORSO REGINA MARGHERITA 78

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a OSPEDALETTI Corso Regina Margherita 78, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box sito all'interno del complesso "Residenza Regina". ubicato al piano secondo interrato, con accesso carraio dalla via Cavour e collegato mediante percorsi comuni coperti all'unità immobiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 257 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO CAVOUR n. SNC , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario; altra UI (sub. 21), corsello comune di accesso (sub. 1); altra UI (sub. 23), vano areazione su terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km

autobus distante 1 km



autostrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio box sito all'interno del complesso "Residenza Regina". ubicato al piano secondo interrato, con accesso carraio dalla via Cavour e collegato mediante percorsi comuni coperti all'unità immobiliare. Sul fondo direttamente collegato con il cavedio di aerazione. Porta basculante manuale in buono stato manutentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Quotazioni OMI - Secondo semestre 2025

Descrizione: box

Indirizzo: Fascia: Centrale Zona: CENTRO ABITATO A VALLE C.SO REGINA MARGHERITA E FASCIA COSTIERA OVEST

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.800,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2026
Fonte di informazione: annuncio compravendita
Descrizione: Posto auto - moto - superficie circa 14 mq
Indirizzo: Via Martiri della libertà 47
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 22.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 20.900,00 pari a 20.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2026
Fonte di informazione: annuncio compravendita
Descrizione: Garage - superficie circa 16 mq
Indirizzo: Via Padre Semeria 14
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 28.500,00 pari a 28.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dell'analisi del mercato locale relativo a immobili simili per tipologia (box/autorimesse) ubicati nel medesimo contesto o in ambiti territoriali comparabili, mediante esame di dati di mercato e riscontri disponibili.

In considerazione della specificità del bene, del limitato peso della superficie nella formazione del valore e della ridotta significatività del parametro €/mq per tale tipologia immobiliare, il giudizio di stima è stato espresso a corpo, assumendo quale riferimento principale il confronto diretto con valori unitari complessivi di beni analoghi.

Le caratteristiche considerate ai fini della stima includono, tra le altre: ubicazione all'interno del complesso condominiale, accessibilità, dimensioni complessive, facilità di manovra, livello di piano e stato manutentivo.

La superficie commerciale indicata ha pertanto valore esclusivamente orientativo e strumentale alla descrizione del bene, non costituendo parametro determinante nella definizione del valore.

Il valore finale è stato determinato in via sintetica quale espressione del più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e deve intendersi espresso a corpo.

Il giudizio di valore finale deve intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili con le ordinarie indagini visive, della eventuale non conformità degli impianti e delle eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche non accertabili in questa sede.

Indagine di mercato

L'indagine sul mercato delle pertinenze a Ospedaletti evidenzia per i box ordinari in zone limitrofe o di prima collina valori a corpo (per posti auto anche scoperti) di circa € 25.000 - € 35.000. Tuttavia, tale comparto ordinario non riflette l'alto pregio del 'Residence Regina', dove la rarità e la forte richiesta di autorimesse interrate pertinentenziali generano un rilevante aumento del valore fino a picchi di 50.000 €. Tenuto conto della specificità del bene, della sua pertinentenzialità rispetto all'unità

abitativa principale e delle condizioni proprie della procedura, si ritiene congruo assumere un valore a corpo determinato secondo criteri di prudenza estimativa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di tipo comparativo, basato sulla comparazione diretta del bene con immobili analoghi per ubicazione, tipologia e caratteristiche, rilevati sul mercato immobiliare locale.

I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, ove possibile integrata da riscontri di mercato; tali dati sono stati oggetto di valutazione critica e normalizzazione mediante opportuni coefficienti correttivi in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. I valori OMI sono stati utilizzati quale parametro di confronto e verifica di coerenza e non costituiscono riferimento diretto per la determinazione del valore unitario.

Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono, tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù, nonché la regolarità urbanistica ed edilizia nei limiti della documentazione resa disponibile e delle verifiche eseguibili in sede di sopralluogo.

La superficie adottata ai fini estimativi, indicata nel presente elaborato come superficie esterna lorda (SEL), è determinata secondo criteri di superficie commerciale mediante omogeneizzazione delle superfici accessorie in conformità alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); pertanto la stessa deve intendersi quale superficie ragguagliata utilizzata ai fini della determinazione del valore di mercato e non quale mera superficie geometrica.

Il criterio di misurazione adottato è pertanto conforme ai principi di omogeneizzazione delle superfici comunemente impiegati nelle valutazioni immobiliari di mercato; le superfici sono state determinate considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, con applicazione di coefficienti riduttivi per le superfici accessorie quali pertinenze, balconi, terrazzi e superfici scoperte, secondo prassi estimativa.

Non sono state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza di vizi occulti.

Il valore assegnato all'immobile è determinato tenendo conto, anche in via sintetica e non

analiticamente separata, degli eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; tali eventuali costi sono da intendersi ricompresi nel valore espresso.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Si precisa che la documentazione catastale, ipotecaria ed urbanistica esaminata è quella resa disponibile alla data della redazione della presente relazione, non essendo stato possibile reperire e verificare in modo completo l'intera documentazione potenzialmente riferibile all'immobile ed al complesso immobiliare di appartenenza. In particolare, non si può escludere l'esistenza di ulteriori atti, vincoli o limitazioni non desumibili dalla documentazione acquisita (quali, a titolo esemplificativo, regolamenti condominiali, diritti di terzi, vincoli di natura reale o personale). I dati e le informazioni utilizzati sono stati desunti dalla documentazione messa a disposizione dai competenti uffici e dalle parti, nonché da quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio tecnico di Ospedaletti, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI, ed inoltre: Annunci compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,06	0,00	402.360,00	402.360,00
B	box singolo	24,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				442.360,00 €	442.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.102,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 435.258,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**435.258,00**

data 24/09/2026

il tecnico incaricato
Ing. Vittorio Basilico