



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 116/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Martina BADANO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Rag. Alberto BARBERIS

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Antonio Alessandro**

CF: LSSNTN61R28L741V

con studio in VENTIMIGLIA (IM) VIA FIRENZE, 6

telefono: 00390184357365

fax: 00390184357365

email: axeltony61@libero.it

PEC: antonio.alessandro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2022

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

**A** appartamento a SAN REMO Corso Guglielmo Marconi 155, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una abitazione posta al piano terreno di un piccolo complesso immobiliare costituito da un edificio con circostante corte pertinenziale in parte adibita a parcheggio ed aree di manovra ed in parte a corti esclusive di singole unità immobiliari.

L'unità immobiliare esaminata ha una superficie commerciale di circa 109 mq. a cui si devono aggiungere mq. 130 circa di giardino pertinenziale esclusivo.

Il tutto con accesso carraio attraverso una rampa privata che lo collega a Corso Guglielmo Marconi, alla periferia ovest di Sanremo, nei pressi del confine con Ospedaletti.

L'alloggio in esame si trova ubicato al piano terreno, sottostrada, addossato al muro di contenimento della S.S.1 Aurelia (Corso Marconi) ed un giardino pertinenziale sul fronte opposto (lato mare).

L'alloggio, pur non avendolo indicato sulle planimetrie catastali, utilizza un posto auto nei pressi del cancelletto pedonale di accesso al giardino privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 364 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, categoria A/2, classe 03, consistenza 7 vani, rendita 1.156,86 Euro, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI N. 155 SANREMO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

Coerenze: SUD: terreno mapp.2850; OVEST: altra u.i.u. e area parcheggio condominiale; NORD: terrapieno verso Corso Marconi; EST: altra u.i.u. e terreno mapp.1557  
unità immobiliare graffata al giardino censito con mappale 352 del foglio 38

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 365.625,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 345.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/03/2019, con scadenza il 31/05/2023, registrato il 27/03/2019 a SANREMO ai nn. 1447/35 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.200.00 annuo.

La decorrenza del contratto di locazione è fissata per il 01/06/2019 con scadenza quadriennale al 31/05/2023 e tacito rinnovo do altri quattro anni.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2015 a firma di Notaio CAVANNA Maurizio ai nn. 1239/941 di repertorio, registrata il 02/03/2015 a Sanremo ai nn. 1589/163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1,000,000.

Importo capitale: 500,000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su alloggio in Sanremo sez. urbana SR Foglio 38 mappale 352 graffata al foglio 38 mappale 364 sub. 10

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/04/2022 a firma di Agenzia Entrate Roma ai nn. 1259/1022 di repertorio, registrata il 21/04/2022 ai nn. 4235/481, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo del 20/04/2022 rep. 1259/1022.

Importo ipoteca: 401,731,16.

Importo capitale: 200,865,58.

Grava su alloggio in Sanremo sez. urbana SR Foglio 38 mappale 352 graffata al foglio 38 mappale 364 sub. 10

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

pignoramento, stipulata il 23/02/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 422/2 di repertorio, registrata il 04/07/2017 a Sanremo ai nn. 5442/790, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Grava su alloggio in Sanremo sez. urbana SR Foglio 38 mappale 352 graffata al foglio 38 mappale 364 sub. 10 ed altro immobile non inserito nella procedura.

pignoramento, stipulata il 16/09/2022 a firma di Tribunale di Alessandria ai nn. 4085 di repertorio, registrata il 10/10/2022 ai nn. 10872/8863, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Grava su alloggio in Sanremo sez. urbana SR Foglio 38 mappale 352 graffata al foglio 38 mappale 364 sub. 10

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:	<b>€. 2.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.335,11</b>
Millesimi condominiali:	<b>78,85</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 23/02/1994), registrato il 23/02/1994 a Ufficio Registro CANELLI ai nn. 35/169, trascritto il 01/07/1995 ai nn. 5107/4043.

Risulta accettazione tacita d'eredità in virtù di atto a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2015 rep. 1239 Notaio Maurizio CAVANNA trascritta il 31/10/2022 ai nn.11774/9570.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 23/02/1994), registrato il 23/02/1994 a Ufficio Registro CANELLI ai nn. 35/169, trascritto il 01/07/1995 ai nn. 5107/4043.

Risulta accettazione tacita d'eredità in virtù di atto a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2015 rep. 1239 Notaio Maurizio CAVANNA trascritta il 31/10/2022 ai nn.11774/9570.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Denuncia di Successione (dal 23/02/1994), registrato il 23/02/1994 a Ufficio Registro CANELLI ai nn. 35/169, trascritto il 01/07/1995 ai nn. 5107/4043.

Risulta accettazione tacita d'eredità in virtù di atto a garanzia di mutuo fondiario del 27/02/2015 rep. 1239 Notaio Maurizio CAVANNA trascritta il 31/10/2022 ai nn.11774/9570.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/12/1986 fino al 23/02/1994), con atto stipulato il 29/12/1986 a firma di Notaio Antonio MARZI ai nn. 33771 di repertorio, registrato il 09/01/1987 a SANREMO ai nn. 215, trascritto il 31/12/1986 a SANREMO ai nn. 9053/7058

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 18617/5018-19/86, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento relativo al recupero dell'intercapedine, presentata il 24/03/1986 con il n. 18617 di protocollo, rilasciata il 15/10/1990 con il n. 18617/5081-19/86 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. prot. 36632 del 18/06/1986, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di diversa distribuzione interna, presentata il 18/06/1986 con il n. 36632 di protocollo.

Trattandosi di opere interne ex art. 26 L. 47/85, non è previsto rilascio di autorizzazioni, la pratica esaminata viene archiviata d'ufficio

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona TU\_10. Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale quartiere della Foce e Solaro, soggetto a norme di conformità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PUC)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN REMO CORSO GUGLIELMO MARCONI 155

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN REMO Corso Guglielmo Marconi 155, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una abitazione posta al piano terreno di un piccolo complesso immobiliare costituito da un edificio con circostante corte pertinenziale in parte adibita a parcheggio ed aree di manovra ed in parte a corti esclusive di singole unità immobiliari.

L'unità immobiliare esaminata ha una superficie commerciale di circa 109 mq. a cui si devono aggiungere mq. 130 circa di giardino pertinenziale esclusivo.

Il tutto con accesso carraio attraverso una rampa privata che lo collega a Corso Guglielmo Marconi, alla periferia ovest di Sanremo, nei pressi del confine con Ospedaletti.

L'alloggio in esame si trova ubicato al piano terreno, sottostada, addossato al muro di contenimento della S.S.1 Aurelia (Corso Marconi) ed un giardino pertinenziale sul fronte opposto (lato mare).

L'alloggio, pur non avendolo indicato sulle planimetrie catastali, utilizza un posto auto nei pressi del cancelletto pedonale di accesso al giardino privato.



L'impianto elettrico è stato realizzato incassato e conforme alla normativa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale, posta nell'intercapedine destinata a dispensa, che alimenta radiatori in alluminio preverniciato in ogni locale e fornisce acqua calda sanitaria.

Il giardino pertinenziale presenta due piante di alto fusto, fondo con prato all'inglese, alta siepe verso il parcheggio ne garantisce la riservatezza.

Una recinzione con rete a maglie metalliche e cancelletto in ferro lavorato, perimetrano l'area.

All'esterno, nell'area condominiale adibita a manovra e parcheggio, mi è stato riferito che vi siano due posti auto ad uso dell'abitazione, dei quali però non risulta alcun riscontro nella documentazione di proprietà.

L'illuminazione naturale interna è abbastanza limitata essendo presenti solo tre portefinestre sul prospetto Sud (lato giardino) e due finestre sul prospetto Est, che affacciano su di uno stretto passaggio esterno di proprietà di terzi.

Nel complesso, lo stato di conservazione e manutenzione sono ottimali,

CLASSE ENERGETICA:



[133,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. PG/2019/0085838 registrata in data 19/03/2019

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	110,00	x	100 %	=	110,00
giardino	150,00	x	10 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>260,00</b>				<b>125,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 73/2017

Descrizione: Piena proprietà di alloggio ad uso abitativo della superficie commerciale di mq. 38 (di mq. 29 calpestabili) posto al piano primo di maggiore fabbricato in condominio denominato "La Cava" in Sanremo al civico numero 358 di Corso Marconi., 1

Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi, 358 San Remo, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 233.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 2/2012

Descrizione: Alloggio al piano terzo., 8 ex 6

Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi, 394/412 CAP 18038 San Remo, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.940,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 156.940,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 537.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2020

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 2/2012

Descrizione: Alloggio al piano terzo., 6

Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi, 394/412 San Remo, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.560,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 537.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2018

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 2/2012

Descrizione: Alloggio al piano terzo., 7

Indirizzo: Corso Guglielmo Marconi, 394/412 CAP 18038 San Remo, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.456,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 95.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 537.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 119/2016

Descrizione: Abitazione in villino in mediocre stato di conservazione, con giardino tutto intorno, piano seminterrato e piano terreno. In catasto fabbricati al F. SR/38 particella 742 alla quale è graffata la particella 1937 Sub. 2, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 890,89., 1

Indirizzo: Via Padre Semeria, 169/171 San Remo, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 226.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 158.906,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 712.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/08/2023

Fonte di informazione: EUROPA ITALIAN REAL ESTATE - Immobiliare Europa Sanremo

Descrizione: Appartamento in villa con giardino privato fronte mare

Indirizzo: corso Guglielmo Marconi 155, Sanremo

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 80

Prezzo: 640.000,00 pari a 3.720,93 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: GABETTI FRANCHISING - Sanremo centro

Descrizione: alloggio in piano terreno

Indirizzo: Strada Solaro 58, Sanremo

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 86

Prezzo: 445.000,00 pari a 2.367,02 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Centrale - Sanremo

Descrizione: appartamento con ampio giardino

Indirizzo: Via Padre Semeria

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 410.000,00 pari a 3.534,48 Euro/mq

## COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare BERTOLINI - SANREMO

Descrizione: appartamento quadrilocale di ampia metratura, vista mare, grande terrazzo e giardino privati

Indirizzo: Via Padre Semeria

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della tipologia residenziale del bene posto in valutazione, ho effettuato una ricerca a largo raggio sul territorio comunale, su beni di medesima caratura tipologica che mi fornissero un metro di valutazione adeguato allo scopo e dei riferimenti che mi consentissero di determinare un valore medio unitario su cui basare la stima.

A tale scopo, ho effettuato una ricerca di immobili che avessero similitudini con quello in esame, prendendo in considerazione logistica, caratteristiche edificatorie e manutentorie degli immobili, esposizione, superficie commerciale e quanto altro necessario per poter determinare un valore adeguato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,00 x 3.250,00 = **406.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 406.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 406.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In considerazione della tipologia residenziale del bene posto in valutazione, ho effettuato una ricerca a largo raggio sul territorio comunale, su beni di medesima caratura tipologica che mi fornissero un metro di valutazione adeguato allo scopo e dei riferimenti che mi consentissero di determinare un valore medio unitario su cui basare la stima.

A tale scopo, ho effettuato una ricerca di immobili che avessero similitudini con quello in esame, prendendo in considerazione logistica, caratteristiche edificatorie e manutentorie degli immobili, esposizione, superficie commerciale e quanto altro necessario per poter determinare un valore adeguato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di SANREMO, agenzie: SANREMO

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	406.250,00	406.250,00

	406.250,00 €	406.250,00 €
--	--------------	--------------

Riduzione del <b>10 %</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 40.625,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 365.625,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5 %</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 18.281,25</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 1.335,11</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1.008,64</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 345.000,00</b>

data 07/08/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Antonio Alessandro