



## TRIBUNALE DI IMPERIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE ESPERTO DEL GIUDICE



### PROCEDURA N.70/2018



#### STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

vc Casana n.4	16123 GENOVA	Telefono 010 893.44.54	Fax 010 893.42.42
via Carso 15	18039 VENTIMIGLIA	Telefono 0184 19.55.555	Fax 0184 19.50.111
via pozzo cornacchie 55	00186 ROMA	Telefono 06 833.935.54	Fax 06 220.48.42
mail: info@grazianocastello.it	web: grazianocastello.it	cellulare: 393-6333336	335-5437906



**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

---

Esecuzione immobiliare Tribunale d'Imperia

Numero Ruolo Generale 70/2018

Ritualità: Esecuzione immobiliare

C. Procedente: \_\_\_\_\_ avv. \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

---

---

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE**

Il sottoscritto architetto Graziano CASTELLO, nato a Chiavari il 14 del mese di settembre del 1956 avente studio professionale in Ventimiglia via Carso 15 codice fiscale CSTGZN56P14C621A, di professione architetto LP, essendo stato nominato dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Martina Badano, tramite convocazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Imperia per la data 25 giugno 2018, quale Esperto del Giudice per la procedura esecutiva indicata in epigrafe e con l'incarico di adempiere a quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile e precisamente procedere agli adempimenti di seguito indicati che si descrivono come relazione di quanti eseguito.

**PREMESSO CHE**

In data 25 luglio 2018 provvedeva a fissare, tramite invio di Raccomandata AR, il sopralluogo presso il bene dell'esecutata fissandolo per la data del 4 settembre 2018 alle ore 11 presso il mio studio.

Considerato che in data 31 agosto 2018 la predetta raccomandata veniva con-





ga alla presente relazione.

Il creditore precedente ha, peraltro, depositato l'estratto catastale relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento e l'estratto catastale storico il quale riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, vale a dire il periodo antecedente di vent'anni la trascrizione del pignoramento e sino alla data dell'atto di acquisto derivativo del 2007.

Nella stessa certificazione notarile sono normalmente indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

La DOCUMENTAZIONE risulta, pertanto, per quanto concerne le:

- verifiche sul titolo esecutivo e sul precetto;
- verifiche sul pignoramento;
- verifiche circa la precisa identificazione del bene pignorato per quanto attiene natura, Comune e dati di identificazione catastale, controllo di eventuali accessori e/o pertinenze, diritto e quota dello stesso;

appare COMPLETA.

I dati indicati nel pignoramento permettono di identificare l'immobile esecutato.

Per ciò che attiene l'atto di provenienza si provvedeva previamente a ispezione telematica a estrarre la nota di trascrizione dell'atto notarile pubblico del 27 febbraio 2007 n. 55741/15408 del Notaio ~~Luigi~~ e dai dati della stessa, conseguentemente, si richiedeva copia atto notarile all'Archivio di Sanremo. Dall'atto predetto non si rilevano pesi o gravami o servitù attive, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto del pignoramento per cui si esclude la necessità di acquisire i titoli derivativi pre-



cedenti. A seguito di ricerche condotte presso i servizi di pubblicità immobiliare non risultano esservi trascrizioni di domanda giudiziale come si rileva dalla visura allegata.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**

I *diritti* reali in capo all'esecutato prelevati dall'atto notarile pubblico del 27 febbraio 2007 n. 55741/15408 del Notaio  corrispondono "alla piena proprietà del bene per 1000/1000 del fabbricato sito in Ventimiglia in Località Calandre n. 45 (n. 47 per il catasto) Catasto Fabbricati di Ventimiglia Foglio 45 mappale 409 sub.13 cat. A/3 di vani 2,5" e, invece, per quanto attiene i beni oggetto del pignoramento il relativo atto così recita: "alloggio in piano terreno composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, una camera con terrazzo in piano soppalcato cui si accede tramite scala interna, in Comune di Ventimiglia Via Calandri 47 in Catasto Fabbricati di Ventimiglia Foglio 45 mappale 409 sub.13 cat. A/3 di vani 2,5".

Per cui i diritti reali pignorati indicati nel relativo atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo si precisa che:

- l'atto di pignoramento NON reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio o anche meno ampio rispetto a quello in titolarità per cui è possibile assumere tranquillamente la quantità e il tipo di diritti reali pignorati e nella titolarità dell'esecutato;
- la presente relazione dell'esperto precisa, in ogni caso, unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione cata-



stale indicati nell'atto di pignoramento vale a dire: *Catasto Fabbricati, Comune di Ventimiglia, Foglio 45 Mappale 409 Sub.13*; senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale si procederà separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

– i dati di identificazione catastale e dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono perfettamente, tuttavia occorre rilevare che l'atto di provenienza così come la situazione reale ricavata sul posto individuano un numero civico diverso, vale a dire il n. 45 anziché il civico 47 indicato a catasto e nel pignoramento medesimo. Per cui si evidenzia la necessità di accedere all'Help Desk del SISTER al fine di regolarizzare la situazione toponomastica.

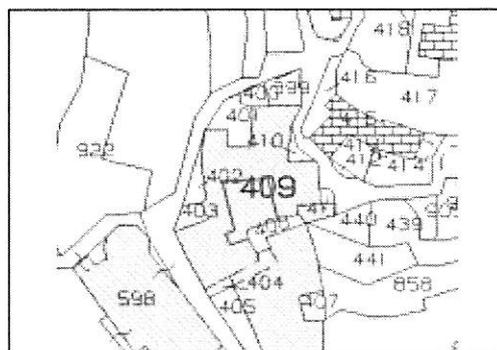
L'esatta individuazione del fabbricato oggetto del pignoramento è stata ottenuta mediante una sovrapposizione delle foto satellitari disponibili sul portale cartografico della Regione Liguria con le mappe catastali disponibili sul SISTER. Le sovrapposizioni effettuate sono allegate alla presente relazione.

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento, per cui definibile come unico lotto, con entrata indipendente situazione in

**→ Ventimiglia in frazione Calandri n. 45**

distinto, appunto, a catasto al

**→ Foglio 45 Particella 409 Subalterno 13**



I confini del bene sono i seguenti:

- a Nord: altro subalterno della particella 409 corrispondente ad altro alloggio con entrata indipendente rispetto al bene oggetto di relazione;
- a Est: altro subalterno della particella 409 corrispondente ad altro alloggio con entrata indipendente rispetto al bene oggetto di relazione;
- a Sud: strada pubblica;
- a Ovest: altro subalterno della particella 409 corrispondente ad altro alloggio con entrata indipendente rispetto al bene oggetto di relazione.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

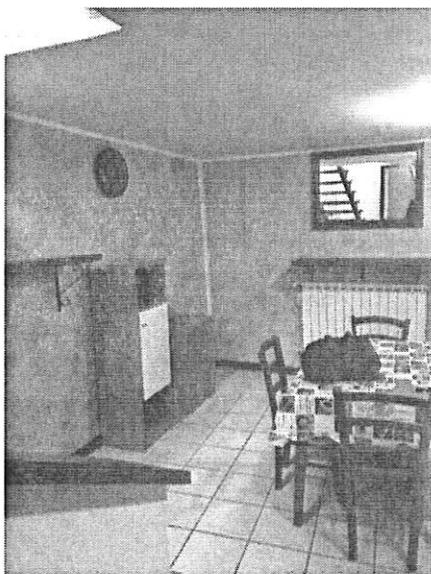
Il lotto, come detto, si trova in Frazione Calandri la quale fa parte del comune di Ventimiglia, in provincia di Imperia, nella regione Liguria. La frazione o località di Calandri dista a 3,86 chilometri dal predetto comune di Ventimiglia di cui essa fa parte e si tratta di un tipico agglomerato di case liguri a schiera di mezza colina molto pittoresco con una splendida vista mare sulla Costa Azzurra e sulla Riviera di ponente. La strada di arrivo alla frazione presenta una carreggiata abbastanza stretta, ma si riesce a percorrere senza problemi particolari. La frazione risulta priva di servizi pubblici o esercizi privati è, però, presente un parcheggio pubblico sulla via Calandri e alcuni parcheggi privati in prossimità dell'abitazione oggetto della relazione.

Il lotto è costituito da un unico alloggio con entrata indipendente alla quale si accede dalla soprastante via calandri dell'omonima frazione e dopo aver effettuato una decina di metri si accede a una stradina che conduce al civico 45.



Il portone di ingresso appare di recente posa, mentre la facciata della casa risulta in pietra a vista stuccate ed è molto suggestiva.

Entrando abbiamo un unico ambiente diviso in zone funzionali. Una prima zona destinata a ingresso posta a una quota più bassa di circa cm 10 rispetto al resto degli accessori, una seconda zona destinata a soggiorno e una terza zona con angolo cottura. I materiali sono di buona fattura e sembrano di recente posa.



Da una scala si accede dopo una prima rampa a un piccolo, ma funzionale, locale lavanderia. Dopo la seconda rampa si accede a un soppalco dove troviamo la zona notte dell'alloggio costituita da una camera da letto matrimoniale con balcone, una cameretta singola (al momento utilizzata come camera armadio) e un bagno completo.

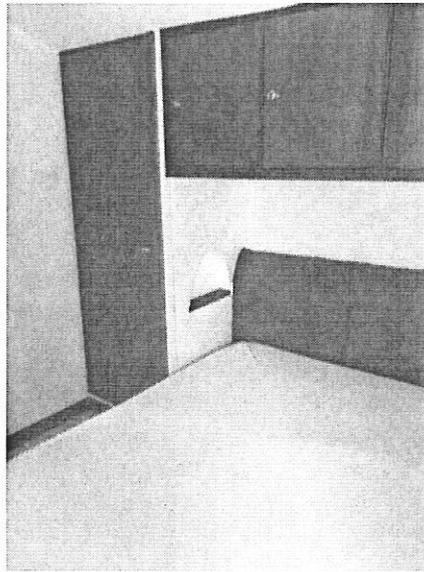
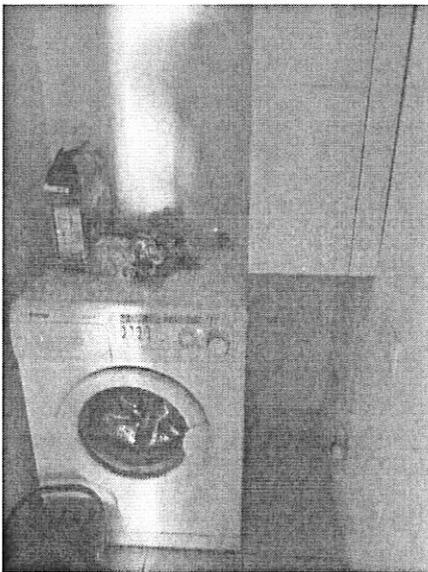
Non esistono pertinenze.

Si tratta di casa a schiera di antico impianto l'altezza interna utile è di m. 2,40 al piano terreno e di m 2,30 al piano superiore.



La specificazione delle superfici e dei coefficienti mercantili sarà precisata nella sezione dedicata alla stima.

Il piano terreno prende luce dall'ingresso, mentre il piano soppalco presenta un'ampia finestra di accesso al terrazzo che dà, posta la zona in cui si trova rivolta verso sud, molta luminosità all'interno nonostante la poca presenza di superfici finestrate.



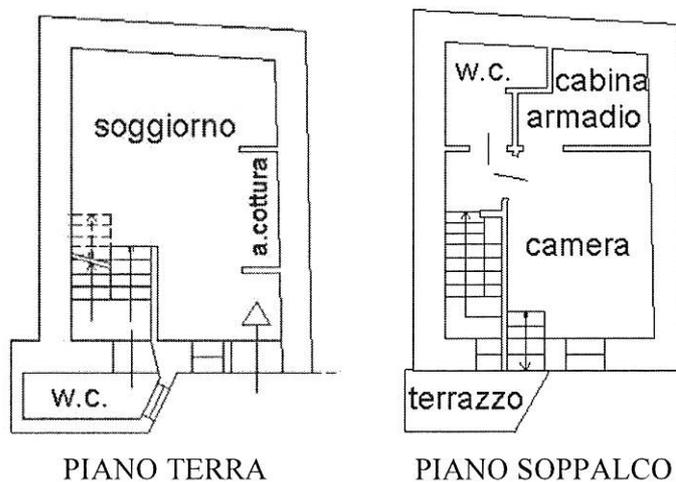
Gli impianti presenti nell'alloggio sembrano di recente installazione e nonostante non siano disponibili le relative certificazioni di conformità, a livello di rispondenza il tutto sembrerebbe, salvo vizi occulti, in condizioni di ordinaria funzionalità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui si provvede alla sua redazione essendo lo scrivente iscritto nel registro regionale dei certificatori al n. 1065 e si allega alla presente relazione.

Non risultano servitù di alcun tipo per l'accesso all'abitazione.

Le fotografie prima inserite infra-testo saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

Lo stato reale dei luoghi è perfettamente aderente alla planimetria catastale per cui dopo aver preso una serie di misure di riscontro si ritiene sufficiente allegare quest'ultima in luogo del rilievo.



La planimetria è allegata alla relazione.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**



Previa acquisizione del certificato storico catastale e della planimetria catastale i dati catastali coincidono con quelli del pignoramento e nello specifico abbiamo:

Dati della richiesta		Comune di VENTIMIGLIA (Codice: L741)										
Catasto Fabbricati		Provincia di IMPERIA										
		Foglio: 45 Particella: 409 Sub.: 13										
<b>INTESIATO</b>												
I		01 Proprietà per 1/1 in ragione di separazione dei beni										
Unità Immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	409	13	Cant.	Zona	A/3	2	2,5 vani	Catastale Totale: 62 mq Totale esclusa area scoperta: 61 mq	Euro 286,48	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento su vecchio dato di superficie
Indirizzo		VIA CALANORE 47 piano: T.1										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (DM 761/94)										

Il dante causa dell'esecutata ha acquisito in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, pertanto, non è necessario produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

Per ciò che attiene la **continuità delle trascrizioni** abbiamo:

1. Trascrizione a favore del 02/03/2007 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 2540 Pubblico ufficiale Notaio

Repertorio 55741/15408 del 27/02/2007 atto tra vivi – compravendita.

Soggetto a favore:

Soggetto contro:

2. Successione causa morte del 4 ottobre 1952 - Denuncia presentata all'Ufficio del registro di Ventimiglia in data 4 ottobre 1952 n. 16 vol. 327 e trascritta a Sanremo in data 14 ottobre 1952 ai nn. 474-4010/1084-3586/1121-186 con usufrutto uxorio per la quota di 1/2 in capo al padre Signor [redacted] deceduto in data

[redacted] Nella devoluzione della successione tra l'altro al punto 4) si legge: "Fg. XLV mapp. 411 porzione di fabbricato rurale con diritto al forno ed al torchio mappali 431/1 e 409/13".



Soggetto a favore: 

Soggetto contro: 

Non si evince dagli atti in mio possesso che l'eredità dalla signora *stata formalmente accettata* con atto e, quindi, regolarmente trascritta. L'accettazione tacita che potrebbe derivare dalla semplice trascrizione della denuncia di successione non può, infatti, raggiungere l'effetto civilistico della continuità delle trascrizioni, giacché manca l'elemento specifico della "volontà di accettare".

La predetta continuità delle trascrizioni sarebbe, pertanto, sicuramente da ricostruire, tuttavia si osserva che nel caso di specie questa s'interromperebbe comunque ben prima dei vent'anni.

#### Ricostruzione della **storia catastale del bene.**

La particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato era sempre distinta la Foglio 45 Particella 409 ed era già fabbricato rurale di 589 m<sup>2</sup>, come si evince dalla visura storica al catasto terreni allegata.

Area di fabbricati rurali dall'impianto meccanografico										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha, are, ca	Deduz.	Reddito: Diconomicale	Agrario:	
1	45	409			FR DIV SUB	95 89				Impianto meccanografico del 07.06.1977
Notifica						Partita	1			

Col passaggio al catasto fabbricati e divisione in subalterni la storia della particella 409 sub 13 è la seguente:

Variazioni catastali dal 31 ottobre 1997 (momento della costituzione dei subalterni) al 13 novembre 2009.

 si occupa della divisione in subalterni del fabbricato passato dal catasto terreni a quello, appunto, dei fabbricati di cui alla partita 1012625 e al Modello 58 n. 1294.



Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	409	13	Cent.	Zona	A/3	2	2,5 vani		Euro 206,58	VARIAZIONI del 13-11-2009 protocollo n. IM/190848 in atti del 13-11-2009 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1520/1/2009)
Indirizzo: VIA CALANDRI n. 47 piano: 1												
Annotazioni: (classamento e rendita proposta (D.M. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/1997												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	409	13	Cent.	Zona	A/3	2	2 vani		Euro 165,27 1.320.000	COSTITUZIONI del 31-10-1997 in atti del 31-10-1997 (n. D00094/1/1007)
Indirizzo: VIA CALANDRI n. 47 piano: 1												
Notifica: Partita: 11012055 Mod.55 11294												
Annotazioni: (classamento proposto e valutato (D.M. 701/94)												
Situazione degli intestati dal 27/02/2007												
N. I. DATI: ANAGRAFICI										DIRITTI USUFRUARI		
VALLECROSA Registrazione Sede: COMPRENDIMENTO (n. 1667/12007)										(U) Proprietà fino al 27/02/2007		
Situazione degli intestati dal 31/10/1997												
N. I. DATI: ANAGRAFICI										DIRITTI USUFRUARI		
del 31/10/1997 in atti del 31/10/1997 Registrazione (n. D00094/1/1007)										(U) Proprietà fino al 27/02/2007		

A cui fanno seguito altre variazioni.

Variazioni dal 29 settembre 2010 a oggi.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	409	13	Cent.	Zona	A/3	2	2,5 vani	Totale: 62 m <sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte: 61 m <sup>2</sup>	Euro 206,58	Variazione del 09-11-2015 - Inasprimento in misura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA CALANDRI n. 47 piano: 1												
Annotazioni: (classamento e rendita valutato (D.M. 701/94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2010												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	409	13	Cent.	Zona	A/3	2	2,5 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2010 protocollo n. IM/14519 in atti del 29/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1107/1/2010)
Indirizzo: VIA CALANDRI n. 47 piano: 1												
Annotazioni: (classamento e rendita valutato (D.M. 701/94)												

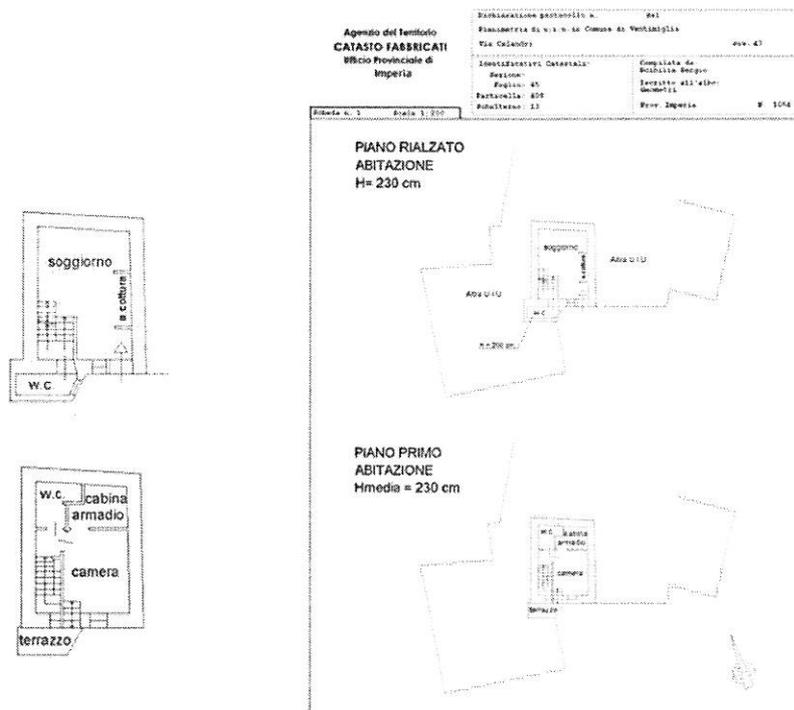
Per quanto riguarda le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente tutto da una sovrapposizione appare perfettamente corrispondente.

LOTTO UNICO: "Piena e intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Ventimiglia Località Calandre n. 47 piano terra e piano soppalcato. Entrata autonoma. L'alloggio è composto da un ampio soggiorno con zona ingresso e zona cottura; rampa scale di accesso a locale lavanderia, altra ram-



pa di accesso a soppalco in cui si trova la zona notte costituita da bagno camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.

L'appartamento da rilievo è di m<sup>2</sup> 65,25 a lordo del balcone, mentre a catasto risulta di m<sup>2</sup> 62. Confina a nord, est e ovest con altre unità immobiliari della stessa particella, ma ognuna con propria entrata indipendente e a sud con strada pubblica.



SITUAZIONE RILIEVO

SITUAZIONE CATASTO

L'alloggio è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia al foglio 45, particella 409, sub 13; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato a schiera è stato eretto prima del 1939, pertanto, non è dotato, in quanto non necessario, di alcun titolo edilizio.

PREZZO BASE D'ASTA euro 140.000 (centoquarantamila/00)

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'alloggio è pervenuto alla dante causa dell'esecutata, vale a dire la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] [redacted] a seguito della successione in morte della [redacted] de-  
ceduta a [redacted], il [redacted] [redacted] e, pertanto, devoluta per legge alla fi-  
glia, appunto la [redacted] oltre all'usufrutto uxorio per il di lei coniuge  
[redacted]. La successione è stata denunciata e registrata in data 4 ottobre  
1952 al n. 16 vol. 327 presso l'Ufficio del Registro di Ventimiglia e trascritta  
presso il pari ufficio di Sanremo il 14 ottobre 1954. In mio possesso non ci  
sono atti trascritti regolarmente che possano attestare la volontà esplicita di  
accettare l'eredità da parte della sig.ra [redacted].

L'esecutata ha, quindi, acquistato il bene oggetto della procedura n. 70 del  
2018 con atto notarile pubblico del 27 febbraio 2007 stipulato dinnanzi il no-  
taio [redacted] numero di repertorio 55.741 e Raccolta n. 15.408.  
Trascrizione a favore del 02/03/2007 - Registro Particolare 1667 Registro  
Generale 2540.

Sul bene non risultano esservi situazioni di censo, livello o usi civici a favore  
di pubbliche istituzioni o Enti religiosi.

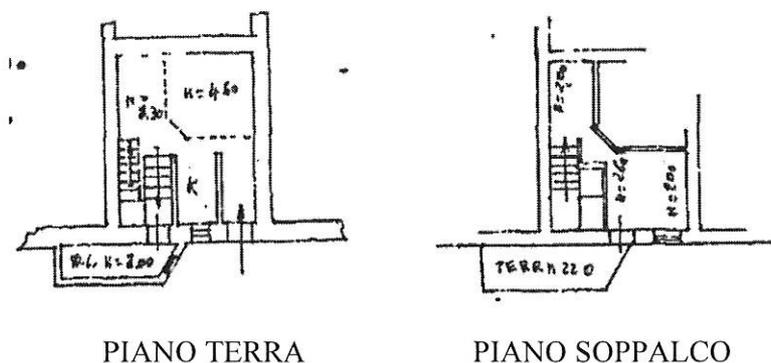
**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'edificio risulta edificato nei primi anni del 900 e in ogni caso risulta edifi-  
cato in data anteriore al 1939, per cui non può disporre di titolo edilizio abili-  
tativo giacché eretto in periodo in cui non era previsto alcun provvedimento



assimilabile.

L'unità immobiliare è stata oggetto di opere edilizie quali il restauro del tetto, il consolidamento dei muri pericolanti e dei serramenti per le quali il Comune di Ventimiglia ha rilasciato in data 20 giugno 1975 Autorizzazione Edilizia n. 309. Al momento del rilascio di tale autorizzazione l'unità immobiliare risultava posta su due livelli: un piano terreno di altezza di m 2,45 e un piano soppalco di altezza m 2,20, con piccolo ingresso, un angolo cottura e un ambiente unico al piano terreno e tre camere al piano superiore, oltre a un bagno posto a un livello intermedio e situato sotto il balcone sovrastante, al quale si accede dalla camera da letto del livello più alto.



L'unità immobiliare è stata oggetto di ulteriori opere edilizie nel novembre del 2009 con la rimozione dell'ingressino e spostamento del vano cottura al piano terreno; la dismissione del bagno posto al livello intermedio per la costituzione di un vano lavanderia e la trasformazione di una camera al livello superiore per la formazione di un bagno completo. Per tali opere non è stato rilevato alcun provvedimento autorizzativo di tipo correttivo presso gli uffici del Comune di Ventimiglia, per cui è necessario procedere alla loro regola-



rizzazione mediante pratica di SCIA in sanatoria. Tale pratica dovrebbe, pertanto, sanare la distribuzione del piano superiore indicando l'elevazione dei tramezzi che hanno dato origine alla formazione del bagno (e la riduzione della camera presente in precedenza) e il cambio di destinazione d'uso dell'ex bagno in locale lavanderia. La sanzione prevista dovrebbe essere quella minima di € 516,00, mentre per quanto attiene la pratica edilizia il costo del tecnico dovrebbe aggirarsi su € 1.200,00 (oltre oneri di fattura e previdenziali). Dal punto di vista catastale l'abitazione appare, invece, in regola. L'Attestato di prestazione energetica viene allegato alla presente relazione, mentre sarebbe opportuno far redigere certificazione di rispondenza per gli impianti elettrico e gli impianti idraulici e di riscaldamento per una spesa complessiva di circa € 750,00 (oltre oneri di fattura e previdenziali).

Presso il competente ufficio tecnico comunale non esiste copia del titolo edilizio autorizzativo o dei disegni di progetto allegati essendo stato eretto in periodo in cui non prevista tale documentazione.

L'ubicazione del bene è del resto in frazione storica tipica della città di Ventimiglia all'interno, dunque, di piccolo centro storico strutturato ed edificato agli inizi del secolo scorso.

Non è presente alcuna dichiarazione di agibilità relativa all'unità immobile presa in esame. Essendo, però, intervenute due variazioni nel 1975 e, soprattutto, nel 2009, quindi successivamente al DPR 380 del 2001 occorre procedere a una Segnalazione Certificata di Agibilità.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile pignorato, per ciò che attiene lo stato di possesso, al momento dal sopralluogo, a voce diretta dell'esecutato e dagli elementi ricavabili



nell'alloggio come presenza di persone terze, risulta occupato direttamente e unicamente dal solo debitore esecutato.

Il debitore ha peraltro assicurato che al momento l'unità immobiliare rappresenta l'unico alloggio disponibile nel quale ha ripreso la residenza dal mese di settembre 2018 essendo rientrata per motivi lavoro a Ventimiglia dopo un periodo passato nel Comune di Carmignano, sempre per motivi di lavoro. Il soggetto esecutato ha comunque mostrato la più ampia disponibilità a trovare una sistemazione alternativa nel preciso momento in cui l'alloggio verrà aggiudicato e a prendersi cura del bene con la dovuta diligenza.

A latere si segnala – dunque – che la residenza del soggetto esecutato dalla fine del mese di settembre, quindi, successivamente alla trascrizione del pignoramento non è più:

*via*

ma:

*via*

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dall'accesso ai data room dell'agenzia delle Entrate divisione territorio, non si rileva, a seguito di apposita visura, la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa o la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

Non è stata altresì rilevata la presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati e/o la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni.

Il bene oggetto di esecuzione appartiene interamente all'esecutata, la quale risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Per cui, oltre a non risul-



tare dagli accessi, non possono essere stati emessi provvedimenti di assegnazione a favore del coniuge.

Non risultano specifici vincoli storico-artistici se non le norme di conservazione di una frazione tipica.

L'unità immobiliare ha entrata indipendente ed è autonoma, per cui non ha alcun rapporto condominiale e l'esistenza conseguente di un regolamento condominiale e/o la trascrizione dello stesso.

Dai Registri Immobiliari non esistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

In base alle risultanze in mio possesso non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale – anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sul bene risultano pendenti i seguenti vincoli che saranno estinti in forza della procedura esecutiva:

1- ISCRIZIONE del 01/02/2010 - Registro Particolare 143 Registro Generale 932

Pubblico ufficiale: GUIDI DUCCIO Repertorio: 5619/4176 del 26/01/2010

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

2- TRASCRIZIONE del 09/05/2018 - Registro Particolare 3359 Registro Generale 4173

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio: n. 776 del 30/04/2018

Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili.

Sono state rilevate le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

1- Mancata denuncia opere di redistribuzione parziale degli spazi avve-



nuta nel novembre 2009 per la quale occorre pratica di SCIA in sanatoria del costo di almeno € 516,00 dal pinto di vista sanzionatorio e di € 1.200 (oltre a oneri fattura e previdenziali) per la pratica tecnica.

- 2- Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità del costo di € 500,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

La Segnalazione Certificata di Agibilità presuppone l'acquisizione delle seguenti certificazioni oggi non disponibili:

- 1- Acquisizione certificazione di stabilità statica dell'edificio al costo di € 2.500,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).
- 2- Acquisizione certificazione di rispondenza degli impianti predisposta da tecnico abilitato al costo di € 750,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

Sono state rilevate le seguenti difformità Catastali:

- 1- Correzione numero civico a catasto da n. 47 a n. 45 tramite help desk. Si consiglia di rivolgersi a un tecnico. Costo presunto € 120,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico per cui conseguentemente non c'è stata affrancazione da tali pesi non essendo presenti i vincoli che ne potrebbero generare la necessità.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**



Il bene non essendo in condominio non prevede spese conseguenti a questo. Tuttavia occorre quantificare le spese relative alle quote di reintegrazione del capitale e di manutenzione straordinaria quantificabili in € 180,00 annue e le spese di assicurazione per i rischi minimi quali scoppio e incendio, quantificabili in € 100,00 annue.

Occorre fissare € 100,00 per spese di gestione ordinarie escludendo i consumi per le utenze sia di riscaldamento e sia di energia.

Il tutto per un totale di € 380,00 quali spese di gestione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La determinazione del valore di mercato del bene viene eseguita in base alla definizione dello stesso data dalle linee guida ABI: "Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri" il valore predetto è, quindi, ottenuto facendo esplicito riferimento agli standard di valutazione internazionali e in particolare agli IVS (International Valuation Standard) e agli EVS (European Valuation Standard EVS) così come espressi rispettivamente dall'IVSC e da Tegova. Il metodo adottato è quello a cui, per quanto possibile, occorre sempre fare riferimento vale a dire il metodo del confronto di mercato (Market Approach).

A questo riguardo si sottolinea che non sono coerenti con quanto previsto dagli IVS le stime eseguite attraverso l'utilizzo di prezzi medi unitari acquisiti da banche dati ancorché attendibili come il listino OMI giacché gli IVS riconoscono come unico dato attendibile il prezzo reale di mercato, fissato in



tempi recenti, per beni dello stesso segmento di mercato. Ancor meno coerenti con gli IVS sono i prezzi unitari desunti in maniera expertise. L'unità di misura non il prezzo al metro quadrato, ma il prezzo reale del bene nel suo complesso. Dichiarare di seguire gli IVS utilizzando il prezzo unitario di listini anziché il prezzo reale complessivo di beni dello stesso segmento equivale a false dichiarazioni professionali. Oltre ad essere la valutazione assolutamente inattendibile.

Il valore di stima cui facciamo riferimento è, dunque, il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze o pressioni o condizioni che possano obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi: *Principale*, *Secondaria* e, infine, *Esterna*.

Per superficie commerciale intendiamo quella comprensiva della superficie principale e delle superfici secondarie legate alla prima da rapporti mercantili (rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e quella principale). Il metodo di misura delle superfici adottato è quello della Superficie esterna Lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal pavimento: Per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzera (il confine reale) di questi muri.

Nel nostro caso abbiamo:



· Superficie principale PT	m <sup>2</sup> 30,14	=	30,14
· Superficie piano intemedio	m <sup>2</sup> 3,86	=	3,86
· Superficie piano soppalco	m <sup>2</sup> 30,14	=	30,14
· Balcone	m <sup>2</sup> 3,36 x 0,33	=	1,11
Totale superficie commerciale			m <sup>2</sup> 65,25

### SEGMENTO DI MERCATO

- Massima area di mercato: La ricerca partirà cercando almeno tre comparabili partendo da Via Calandri n. 45 allargando progressivamente l'ambito di mercato. Facciamo riferimento, però, come ambito di mercato massimo per la ricerca dei comprabili quello relativo alla **Fascia-zona dell'OMI**: Semicentrale/frazioni costiere dalla citta alta al confine di stato.
- Valore minimo € 2.300 al m<sup>2</sup> Valore massimo 3.400 al m<sup>2</sup>;
- Il tipo di contratto: la nostra è una vendita forzata, ma pur sempre una vendita, per cui dobbiamo riferirci al segmento di mercato relativo alle compravendite;
- La destinazione: indubbiamente dobbiamo fare riferimento appartamenti residenziali di civile abitazione categoria catastale A/3 o sue pertinenze di conservazione normale;
- La tipologia immobiliare: nel nostro caso trattasi di unità immobiliare autonoma da terra a cielo senza condominio, ma comunque assimilabile a civile abitazione;
- La tipologia edilizia: trattasi di edificio a schiera multipiano aderente ad altri fabbricati;



- Il livello d'intervento: si può inquadrare con un semplice intervento di manutenzione ordinaria;
- La dimensione dell'unità immobiliare: trattasi di unità immobiliare di tipo medio-piccolo;
- I caratteri della domanda e dell'offerta: domanda stabile, offerta stabile;
- La forma di mercato: regime di sostanziale oligopolio.

### STIMA ALLOGGIO

Il primo dato di cui dovremmo disporre per effettuare la stima è il prezzo marginale delle principali caratteristiche dell'immobile prese in considerazione, dove per questo s'intende la variazione totale del prezzo dell'immobile al variare di una sola caratteristica e con l'uguaglianza delle altre.

Passiamo ora alla stima del nostro immobile attraverso l'approccio per mezzo della comparazione di mercato (MCA) il quale si compone di:

- Tabella dei dati: in essa sono indicate le caratteristiche qualitative che provocano una variazione del prezzo degli immobili nel segmento di mercato individuato;
- Analisi dei prezzi marginali: dove valuteremo il valore in termini di prezzo di queste caratteristiche;
- Tabella dei prezzi marginali: riassume l'analisi dei prezzi marginali indicando per ciascuna caratteristica riferita a un preciso comparabile il relativo prezzo marginale;
- Tabella di valutazione: è il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima attraverso l'aumento o la diminuzione in base alle caratteristiche esaminate.

Andiamo, quindi, a costruire le varie tabelle tenendo presente che i valori in-



dicati per gli immobili presi come “comparabili” sono stati desunti da transazioni reali per il medesimo segmento di mercato, attraverso l’ispezione di atti di compravendita tenendo conto: del valore del mutuo collegato agli atti, dei prezzi praticati da imprese o compravendute negli ultimi tre anni e dell’offerta praticata sul mercato dalle agenzie immobiliari nel periodo immediatamente precedente l’atto per il medesimo immobile.

Ciò premesso, sono stati rilevati i seguenti dati per la costruzione dell’insieme di confronto costituito da tre alloggi di prezzo certo derivante da transazioni reali condotte direttamente sul mercato:

**ALLOGGIO 1** Ventimiglia - Calandri - appartamento indipendente con giardino in casa quadrifamiliare: composto da sala con zona cucina, bagno, due camere con prospetto su terrazza e giardino, cantina e posto auto. Vista mare. L’immobile è dotato di pannelli fotovoltaici che, oltre a fornire energia elettrica gratuitamente, essendo stati installati grazie agli incentivi statali, faranno recuperare al futuro proprietario dell’immobile circa 30.000 Euro in 15 anni.

m<sup>2</sup> 80,00 commerciali, 3 locali, 1 bagno, in Buono stato, Classe energetica: F. Data offerta: novembre 2018

Prezzo offerta € **185.000**

**ALLOGGIO 2** Ventimiglia - Calandri - In posizione dominante con vista mare e monti sito in un’oasi di pace, appartamento mansardato composto da ingresso privato, salone con camino a pellet, cucina aperta abitabile, 2 camere, un bagno completamente ristrutturato con grande doccia idromassaggio, ripostiglio e posto auto. Pavimenti in parquet.



m<sup>2</sup> 68,00 commerciali, 3 locali, 1 bagno, in Buono stato, Classe energetica: G. Data offerta: agosto 2018

Prezzo offerta € **155.000**

**ALLOGGIO 3** Ventimiglia - Calandri - L'immobile è situato su di un poggio tra i più suggestivi dell'intera Riviera di Ponente, con una splendida vista a 360 gradi sul mare.

m<sup>2</sup> 40,00 commerciali, 2 locali, 1 bagno, in discreto stato, Classe energetica: G. Data offerta: luglio 2018

Prezzo offerta € **75.000**

**Coefficiente di allineamento delle offerte a compravendite effettive 0,92**

determinato per confronto di n. 30 prezzi offerta rilevati dalle varie agenzie immobiliari ventimigliesi nel biennio precedente alla valutazione e n. 30 prezzi compravendita su tutta la città di Ventimiglia sempre nel biennio precedente.

Per cui:

- Alloggio 1: prezzo di offerta € 185.000, prezzo di compravendita € 170.000
- Alloggio 2: prezzo di offerta € 155.000, prezzo di compravendita € 142.000
- Alloggio 3: prezzo di offerta € 75.000, prezzo di compravendita € 69.000

=====

**Tabella sinottica dei dati**

Caratteristica	Insieme dei beni immobili di confronto	Subject
Oggetto	Cod Alloggio 1 Alloggio 2 Alloggio 3	
Superficie comm.le	SPC m <sup>2</sup> 80,00 m <sup>2</sup> 68,00 m <sup>2</sup> 40,00	m <sup>2</sup> 65,25
Prezzo	PRZ € 170.000 € 142.000 € 69.000	x
Prezzo unitario	PUN € 2.125 € 2.088 € 1.725	



Data offerta (mesi)	DAC	mese 11	mese 8	mese 7	mese 12
Livello finiture	LFI	Buono	Buono	Scadente	Buono
Funzionalità compl.	FCO	Normale	Normale	Scadente	Normale
Luminosità	LUM	Buona	Normale	Normale	Buona

A questo punto non ci resta che calcolare i prezzi marginali

1. Data Contratto (DAC)

Caratteristica		Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo		€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Data (mese)		mese 11	mese 8	mese 7	mese 12
Saggio semestrale	0,061	$V_{ua} = 2.850,00$	$V_{ub} = 2.950,00$		
					$(2.850 - 2.950)/2.850 = -0,0338$

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3
Calcolo	$-0,0338/6 = -0,0056$		
	$170.000 * -0,0056$	$142.000 * -0,0056$	$69.000 * -0,0056$
Pr. Marginale	-€ 952,00	-€ 795,00	-€ 386,00

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Differenziale data	$12-11=1$	$12-8=4$	$12-7=5$	0
Calcolo data	$-€ 952 \times 1$	$-€ 795 \times 2$	$-€ 386 \times 5$	
Valore diff.le	-€ 952,00	-€ 1.590,00	-€ 1.930,00	



## 2. Superfici (SPC)

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Sup. commerciale	m <sup>2</sup> 80,00	m <sup>2</sup> 68,00	m <sup>2</sup> 40,00	m <sup>2</sup> 65,25

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Calcolo	170.000/80	142.000/68	69.000/40	x
Pr. Marginale	€ 2.125/m <sup>2</sup>	€ 2.088/m <sup>2</sup>	1.725/m <sup>2</sup>	€ 1.725/m <sup>2</sup>

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3
Differe.le sup.	65,25-80=-14,75	65,25-68=-2,75	65,25-40=25,25
Calcolo	1.725 x -14,75	1.725 x -2,75	1.725 x 25,25
Valore diff.le	-€ 25.443,00	-€ 4.743,00	€ 43.556

## 3. Livello finiture (LFI)

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Livello finiture	Buono	Buono	Scadente	Buono
Punteggio	3	3	1	3

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x



Punteggio LFI	3	3	1	3
Differe.le punt.	$3 - 3 = 0$	$3 - 3 = 0$	$3 - 1 = 2$	
Calcolo	$210,00 \times 80$	$210,00 \times 68$	$210,00 \times 40$	
Pr. Marginale	€ 16.800	€ 14.280	€ 8.400	

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Differe.le punt.	$3 - 3 = 0$	$3 - 3 = -1$	$3 - 1 = 2$	
Calcolo	$16.800 \times 0$	$14.280 \times 0$	$8.400 \times 2$	
Valore diff.le	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.800,00	

#### 4. Funzionalità complessiva (FCO)

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Livello finiture	Normale	Normale	Scadente	Normale
Punteggio	2	2	1	2

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Punteggio FCO	2	2	1	2
Differe.le punt.	$2 - 2 = 0$	$2 - 2 = 0$	$2 - 1 = 1$	0
Calcolo	$120,00 \times 80$	$120,00 \times 68$	$120,00 \times 40$	
Pr. Marginale	€ 9.600	€ 8.160	€ 4.800	

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
----------	------------	------------	------------	---------



Differe.le punt.	$2 - 2 = 0$	$2 - 2 = 0$	$2 - 1 = 1$
Calcolo	$9.600 \times 0$	$8.160 \times 0$	$4.800 \times 1$
Valore diff.le	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.800,00

## 5. Luminosità (LUM)

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Livello finiture	Buona	Normale	Normale	Buona
Punteggio	3	2	2	3

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Prezzo	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000	x
Punteggio LUM	3	2	2	3
Differe.le punt.	$3 - 3 = 0$	$3 - 2 = 1$	$3 - 2 = 1$	0
Pr. Marginale	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	

Elemento	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3	Subject
Differe.le punt.	$3 - 3 = 0$	$3 - 2 = 1$	$3 - 2 = 1$	
Calcolo	$12.000 \times 0$	$12.000 \times 1$	$12.000 \times 1$	
Valore diff.le	€ 0,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	

Riassumendo i prezzi marginali:

### Analisi riassuntiva dei prezzi marginali

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3
----------------	------------	------------	------------



<b>Prezzo</b>	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000
Data (DAC)	€ 952	€ 795	€ 386
Superficie commerciale (SPC)	€ 1.725	€ 1.725	€ 1.725
Livello finiture (LFI)	€ 16.800	€ 14.280	€ 8.400
Funzionalità complessiva (FCO)	-€ 9.600,00	-€ 8.160,00	€ 4.800,00
Luminosità (LUM)	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000

Per mezzo dei differenziali esistenti tra il bene da stimare e ogni bene dell'insieme di confronto avremo:

#### **Tabella di valutazione**

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3
<b>Prezzo</b>	€ 170.000	€ 142.000	€ 69.000
Data (DAC)	-€ 952	-€ 1.590	-€ 1.930
Superficie commerciale (SPC)	-€ 25.443	-€ 4.743	€ 43.556
Livello finiture (LFI)	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.800
Funzionalità complessiva(FCO)	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.800,00
Luminosità (LUM)	€ 0,00	€ 12.000	€ 12.000€
<b>Prezzo corretto</b>	€ 143.605	€ 147.667	€ 144.226

Il valore di stima sarà quindi dato dalla media dei prezzi correnti secondo il criterio dell'equiprobabilità, per cui i valori unitari da prendere in considerazione saranno:

#### **Elaborazione dei dati**

Caratteristica	Alloggio 1	Alloggio 2	Alloggio 3
<b>Prezzo corretto</b>	€ 143.605	€ 147.667	€ 144.226
Superficie commerciale	m <sup>2</sup> 80,00	m <sup>2</sup> 68,00	m <sup>2</sup> 40,00



Prezzo corretto unitario	€ 1.795	€ 2.171	€ 3.605
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>€ 145.600</b>	<b>€ 145.600</b>	<b>€ 145.600</b>

Il più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto di esecuzione in base a un approccio comparativo con Market Comparison Approach sarà, pertanto, dato dal prezzo corretto medio per la superficie commerciale precedentemente stabilita.

**€ 145.600 (centoquarantacinquemila600/00)**

Dal valore di stima vanno detratte tutte le spese necessarie per regolarizzare quei minimi aspetti della due diligence da normalizzare, vale a dire:

- 1- SCIA in sanatoria € 1.716. € 516,00 dal pinto di vista sanzionatorio ed € 1.200 (oltre a oneri fattura e previdenziali) per la pratica tecnica;
- 2- Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità € 500,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali). La Segnalazione Certificata di Agibilità presuppone l'acquisizione delle seguenti certificazioni oggi non disponibili:
- 3- Acquisizione certificazione di stabilità statica dell'edificio € 2.500,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).
- 4- Acquisizione certificazione di rispondenza degli impianti € 750,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).
- 5- Correzione numero civico a catasto da n. 47 a n. 45 tramite help desk. € 120,00 (oltre a oneri fattura e previdenziali).

Per complessivi € 5.586.

**Il valore di vendita del bene, detratto delle predette spese per la normalizzazione della situazione, è pertanto di € 140.000**



**PUNTO 8.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:** *valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.*

Il bene potranno essere, quindi, tutti venduti nello stato di fatto in cui si trovano suddividendoli in un UNICO LOTTO DI VENDITA

LOTTO

Ventimiglia Frazione Calandri Strada Calandri n. 45

Lotto costituito da un alloggio su più piani e balcone.

**Comune di Ventimiglia Sez. Fabbricati**

N IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO

Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.se	Vani	Rendita	Superficie
1	45	409	13	A/3	2	2,5	€ 206,58	m <sup>2</sup> 62,00

**VALORE DEL LOTTO: € € 140.000 (centoquarantamila/00)**

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso di specie il pignoramento NON ha oggetto una quota indivisa per cui non è evidentemente necessario procedere alla valutazione della sola quota.

**QUESITO n. 14: Le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe evidenziano quanto a seguire per ciò che attiene il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Per quanto riguarda la residenza la sig.ra [redacted] risulta:

- Immigrata da [redacted] il [redacted] con residenza in [redacted]
- Residente in [redacted] in via [redacted] al [redacted]



- Residente in \_\_\_\_\_, ir \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_
- Residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_
- Cancellata per emigrazione il \_\_\_\_\_
- Immigrata da \_\_\_\_\_ con residenza in \_\_\_\_\_

Dal punto di vista coniugale abbiamo i seguenti dati:

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 risulta coniugata con \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ in regime  
 di separazione dei beni.

Il tutto in base al mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione.

In fede

Ventimiglia, 28 dicembre 2018

Dott. Arch. Graziano CASTELLO



Allegati:

1. atto di provenienza dell'immobile;
2. certificato storico di residenza in bollo;
3. estratto dell'atto di matrimonio;
4. planimetria catastale dell'unità immobiliare;
5. estratto di mappa;
6. visure storiche catastali immobile oggetto di stima;
7. visure trascrizioni, iscrizioni e annotazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alloggio pubblicità;



8. documentazione fotografica.





## TRIBUNALE DI IMPERIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI CORREZIONE RELAZIONE EdG



### PROCEDURA N.70/2018



#### STUDIO DELL' ARCHITETTO GRAZIANO CASTELLO

RICERCA - FORMAZIONE - CONSULENZA - PROGETTAZIONE

vc Casana n.4	16123 GENOVA	Telefono 010 893.44.54	Fax 010 893.42.42
via Carso 15	18039 VENTIMIGLIA	Telefono 0184 19.55.555	Fax 0184 19.50.111
via pozzo cornacchie 55	00186 ROMA	Telefono 06 833.935.54	Fax 06 220.48.42
mail: info@grazianocastello.it	web: grazianocastello.it	cellulare: 393-6333336	335-5437906



**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

---

Esecuzione immobiliare Tribunale d'Imperia

Numero Ruolo Generale 70/2018

Ritualità: Esecuzione immobiliare

C. Procedente: \_\_\_\_\_ avv.

Contro: \_\_\_\_\_

---

---

**CORREZIONE RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE**

Il sottoscritto architetto Graziano CASTELLO, nato a Chiavari il 14 del mese di settembre del 1956 avente studio professionale in Ventimiglia via Carso 15 codice fiscale CSTGZN56P14C621A, di professione architetto LP, essendo stato nominato dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Martina Badano, tramite convocazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Imperia per la data 25 giugno 2018, quale Esperto del Giudice per la procedura esecutiva indicata in epigrafe e con l'incarico di adempiere a quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

**PREMESSO CHE**

con l'udienza delle parti del 31 gennaio 2019 il Giudice dava atto col verbale NRGE 70/2018 che a pag. 15 risultava erroneamente ricostruita la cronistoria dei passaggi di proprietà appartenenti all'immobile pignorato e ordinava di emendare la medesima al punto 5.

Si riporta integralmente il punto da emendare e a seguire la versione corretta.

**VERSIONE DA EMENDARE**



**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'alloggio è pervenuto alla dante causa dell'esecutata, vale a dire la signora

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

a seguito della successione in morte della \_\_\_\_\_

ceduta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, pertanto, devoluta per legge alla figlia, appunto la \_\_\_\_\_, oltre all'usufrutto uxorio per il di lei coniuge

La successione è stata denunciata e registrata in data 4 ottobre 1952 al n. 16 vol. 327 presso l'Ufficio del Registro di Ventimiglia e trascritta presso il pari ufficio di Sanremo il 14 ottobre 1954. In mio possesso non ci sono atti trascritti regolarmente che possano attestare la volontà esplicita di accettare l'eredità da parte della signora \_\_\_\_\_.

L'esecutata ha, quindi, acquistato il bene oggetto della procedura n. 70 del 2018 con atto notarile pubblico del 27 febbraio 2007 stipulato dinnanzi il notaio \_\_\_\_\_ numero di repertorio 55.741 e Raccolta n. 15.408. Trascrizione a favore del 02/03/2007 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 2540.

Sul bene non risultano esservi situazioni di censo, livello o usi civici a favore di pubbliche istituzioni o Enti religiosi.

**VERSIONE EMEDATA**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'alloggio è pervenuto alla dante causa dell'esecutata, vale a dire la signora

nata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

a seguito della successione in morte della madre \_\_\_\_\_



deceduta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e, pertanto, devoluta per legge alla figlia, appunto la \_\_\_\_\_ e al coniuge \_\_\_\_\_ per l'usufrutto uxorio. La successione è stata denunciata e registrata in data 4 ottobre 1952 al n. 16 vol. 327 presso l'Ufficio del Registro di Ventimiglia e trascritta presso il pari ufficio di Sanremo il 14 ottobre 1954.

Nonché riunione di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso del sig. \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_ di cui la denuncia registrata a Sanremo il 14 ottobre del 1954 ai numeri 4010/3586.

L'esecutata ha, quindi, acquistato il bene oggetto della procedura n. 70 del 2018 con atto notarile pubblico del 27 febbraio 2007 stipulato dinanzi il notaio \_\_\_\_\_ numero di repertorio 55.741 e Raccolta n. 15.408. Trascrizione a favore del 02/03/2007 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 2540.

Sul bene non risultano esservi situazioni di censo, livello o usi civici a favore di pubbliche istituzioni o Enti religiosi.

Il tutto in base al mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione.

In fede

Ventimiglia, 13 marzo 2018

Dott. Arch. Graziano CASTELLO

