



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA BADANO

CUSTODE:

IFIR PONENTE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Daniele Condro'

CF:CNDDNL78T13D969B
con studio in VENTIMIGLIA (IM) VIA METELLA, 3
telefono: 003901841916888
fax: 003901841916888
email: geom.condro@libero.it
PEC: daniele.condro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DOLCEACQUA VIA SAN MICHELE 11, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da sei piani fuori terra, struttura portante in pietra, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. L'edificio è accessibile da via San Michele n° 7 (catastalmente n°11) mediante un portone in legno. Il fabbricato è situato nel pieno centro storico di Dolceacqua, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, cinema, negozi, bar/ristoranti, ecc., . L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano quinto ed è accessibile da vano scala condominiale. L'immobile non è dotato di ascensore per raggiungere i piani. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è costituita da ingresso, cucina/soggiorno, bagno, due camere da letto e ripostiglio. I locali internamente sono pavimentati con piastrelle in ceramica e graniglia, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre in legno dotate di persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico in buono stato, ed è termoautonomo con caldaia a gas a metano con radiatori in alluminio; nel vano cucina/soggiorno è presente anche una stufa a legna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,50 ML..H.MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 93 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 11, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie A EST VIA SAN MICHELE E VANO SCALA COMUNE, A SUD E NORD ALTRA U.I.U MAPP. 93, A NORD MAPP. 504

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.700,00
Data della valutazione:	08/12/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 05/02/2007 a firma di Notaio SERRAINO LUCIA ai nn. numero di repertorio 19620/9681 di repertorio, iscritta il 09/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 1526 Registro particolare n. 226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2002 a firma di Notaio TETI MARIA RITA ai nn. numero di repertorio 14023 di repertorio, iscritta il 01/03/2002 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 1964/299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 123.950,00 EURO.

Importo capitale: 61.975,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 902 di repertorio, trascritta il 03/08/2021 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 7913 Registro particolare n. 6415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	NON E'
Ulteriori avvertenze:	COSTITUITO UN
	CONDOMINIO
Area sottoposta a vincolo paesaggistico - Art.142 D.Lgs.42-2004 lett. c	
Vincolo di P.R.G.: Zona soggetta a Vincolo Paesaggistico - D.M. 24-04-1985	
Vincolo di P.R.G.: Zona soggetta a Vincolo Paesaggistico - Decreto Legislativo 22-01-2004 n.42, art.142, co.1c	
Zona assetto insediativo: Nucleo Isolato a regime normativo di Consolidamento	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 IN SEPARAZIONE DEI BENI, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 05/02/2007), con atto stipulato il 05/02/2007 a firma di Notaio SERRAINO LUCIA ai nn. Numero di repertorio 19618/9679 di repertorio, trascritto il 09/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 1525 Registro particolare n. 1120.

L'ALLOGGIO OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA HA IL TERRAZZO IN COMUNE CON ALTRI COMPROPRIETARI IN PARTE SCOPERTO ED IN PARTE COPERTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 26/02/2002 fino al 05/02/2007), con atto stipulato il 26/02/2002 a firma di Notaio TETI MARIA RITA ai nn. Numero di repertorio n. 14022 di repertorio, trascritto il 01/03/2002 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 1963/1553

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:****N. IMMOBILE COSTRUITO ANTERIORMENTE ALL'ANNO 1967 .**

L'immobile e' sito nel centro storico di Dolceaqua realizzato a partire dal XII secolo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A2 - Aree residenziali di interesse storico-ambientale - Art. 13 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: -Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori,esercizi pubblici, ricettività alberghiera,attività commerciali e artigianali - Interventi ammessi sull'esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria,ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso,ecc, . Area sottoposta a vincolo paesaggistico - Art.142 D.Lgs.42-2004 lett. c Vincolo di P.R.G.: Zona soggetta a Vincolo Paesaggistico - D.M. 24-04-1985 Vincolo di P.R.G.: Zona



soggetta a Vincolo Paesaggistico - Decreto Legislativo 22-01-2004 n.42, art.142, co.1c Zona assetto insediativo: Nucleo Isolato a regime normativo di Consolidamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, (Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222) (normativa di riferimento: Testo unico edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6-bis COMMA 5 del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016)

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

Costi di regolarizzazione:

- Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6-bis COMMA 5 del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI.

SI PRECISA CHE E' STATA ELIMINATA LA PARETE CHE DIVIDEVA LA CUCINA DALLA CAMERA CREANDO UN UNICO VANO ANZICHE' DUE



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' STATA ELIMINATA LA PARETE TRA LA CUCINA E UNA CAMERA CREANDO UN UNICO VANO ANZICHE' DUE (normativa di riferimento: Docfa 4.00.5 AGENZIA DELLE ENTRATE - Richiami legislativi Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica catastale urbana doc.fa per variazione all'Agenzia del territorio di Imperia

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

Costi di regolarizzazione:



- Redazione e presentazione di pratica catastale urbana doc.fa per variazione all'Agenzia del territorio di Imperia: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DOLCEACQUA VIA SAN MICHELE 11

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DOLCEACQUA VIA SAN MICHELE 11, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da sei piani fuori terra, struttura portante in pietra, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. L'edificio è accessibile da via San Michele n° 7 (catastalmente n°11) mediante un portone in legno. Il fabbricato è situato nel pieno centro storico di Dolceacqua, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, cinema, negozi, bar/ristoranti, ecc., . L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano quinto ed è accessibile da vano scala condominiale. L'immobile non è dotato di ascensore per raggiungere i piani. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è costituita da ingresso, cucina/soggiorno, bagno, due camere da letto e ripostiglio. I locali internamente sono pavimentati con piastrelle in ceramica e graniglia, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre in legno dotate di persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico in buono stato, ed è termoautonomo con caldaia a gas a metano con radiatori in alluminio; nel vano cucina/soggiorno è presente anche una stufa a legna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,50 ML..H.MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 93 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 11, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie A EST VIA SAN MICHELE E VANO SCALA COMUNE, A SUD E NORD ALTRA U.I.U MAPP. 93, A NORD MAPP. 504

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DEI DORIA, PONTE VECCHIO.





COLLEGAMENTI

autobus distante 100 MT.
 autostrada distante 10 KM
 ferrovia distante 10 KM
 porto distante 10 KM
 aeroporto distante 50 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO



pareti esterne: costruite in MURATURA IN



PIETRA

portone di ingresso: AD ANTA BATTENTE
realizzato in LEGNO

nella media 

infissi esterni: AD ANTE realizzati in LEGNO

nella media 

protezioni infissi esterni: A DOPPIA ANTA
realizzate in LEGNO

nella media 

rivestimento interno: realizzato in INTONACO
CIVILE

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in MURATURA IN
PIETRA

nella media 

solai: A VOLTA IN PIETRA

nella media 

copertura: a falde costruita in LEGNO

nella media 





CLASSE ENERGETICA:



[262,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 48777 registrata in data 04/11/2023

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
ALLOGGIO	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/09/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE FONDOCASA

Descrizione: Appartamento in vendita a Dolceacqua nel centro storico del paese

Indirizzo: Piazza Mauro

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.543,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Seborga

Descrizione: APPARTAMENTO IN VENDITA DOLCEACQUA IN ZONA CENTRALE



Indirizzo: P.ZZA PRINCIPALE
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/10/2023
 Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Impero
 Descrizione: Nel centro storico caratteristico di Dolceacqua proponiamo in vendita appartamento di mq 85
 Indirizzo: via Forno
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 117.000,00 pari a 1.376,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/12/2022
 Fonte di informazione: Liguria Estate S.R.L.
 Descrizione: Nel centro del borgo medievale di Dolceacqua abbiamo in vendita questo splendido appartamento di 90m²
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 108.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita, applicando il metodo comparativo diretto, ossia, mediante confronto del prezzo di mercato ordinariamente applicato per immobili simili a quello in esame prendendo come parametri la consistenza commerciale e il valore unitario riferito al mq., sono state effettuate indagini presso affermate agenzie immobiliari della zona e sono stati consultati i valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.500,00 = **126.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita, applicando il metodo comparativo diretto, ossia, mediante confronto del prezzo di mercato ordinariamente applicato per immobili simili a quello in esame prendendo come parametri la consistenza commerciale e il valore unitario riferito al mq., sono state effettuate indagini presso affermate agenzie immobiliari della zona e sono stati consultati i valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di DOLCEACQUA, agenzie: FONDOCASA DI VENTIMIGLIA, AGENZIA LIGURIA ESTATE S.R.L., AGENZIA IMPERO, AGENZIA SANT'AMPELIO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	84,00	0,00	126.000,00	126.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 18.300,00**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.700,00**

data 08/12/2023

il tecnico incaricato
Geometra Daniele Condro'

