



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI

DEBITORE:

██████████ S.R.L., ██████████

GIUDICE:

DOTTORESSA MARTINA BADANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCA BUCCAFURRI

CF: BCCFNC75T631138J
con studio in OSPEDALETTI (IM) VIA MATTEOTTI, 62
telefono: 0184689738
email: f.buccafurri@awn.it
PEC: francesca.buccafurri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMPOROSSO VIA BRAIE 54 , della superficie commerciale di **41,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un appartamento con destinazione residenziale, situato in Camporosso (IM), via Braie 54. Il fabbricato è raggiungibile direttamente da via Braie mediante una scala a rampa semplice tangente la viabilità pubblica. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di da 2,35 ml a 2,60 ml (presenza di controssoffitti). Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 447 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via BRAIE 54, piano: T-1, intestato a ■■■■ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in VALLECROSA, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2008 Repertorio n.: 38246 Rogante: DONETTI GIANNI Sede: SANREMO Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3272.1/2008)
Coerenze: partendo da sud e in senso orario, mappale 448, strada comunale, mappale 124, altra u.i identificata dal mappale 446

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2017.

A.1 cantina.

A area urbana a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'area in cui si localizza l'u.i. si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico

extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 64 mq, indirizzo catastale: via SAN ROCCO snc, intestato a █████ srl, derivante da variazione del 30/03/2011 protocollo n.IM0055476 demolizione C2 costituzione area urbana (n.15442.1/2011)

Il bene è stato indicato nell'atto di pignoramento come area urbana, categoria F1, di 64 mq così come risulta a Catasto Fabbricati; a Catasto Terreni, invece, è censito come ente urbano di consistenza di 4 mq, di proprietà di Maccario Dionisio, derivante da tipo mappale del 24.12.2012 (e quindi successivo alla variazione di cui al catasto Fabbricati del 30.03.2011) pratica n. IM0169071 presentato il 21.12.2012 n. 169071.1/2012: esso costituisce una piccola porzione triangolare della viabilità interna perpendicolare a via San Rocco come si evidenzia anche dall'estratto di mappa aggiornato.

B a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **4.306,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (█████ S.R.L.)

L'area in cui si localizzano le u.i. si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI 1, superficie 1697, deduzione IE1A, reddito agrario 125,33 €, reddito dominicale 589,84 €, intestato a █████ srl, derivante da tipo mappale del 18/01/2012 protocollo n. IM0006342 presentato il 17/01/2012 n.6342.1/2012

Il bene, che costituiva l'originario mappale sui cui è stata realizzata l'attuale autorimessa interrata, risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1580 e foglio 16 particella 1581 corrispondenti a parte del parcheggio pubblico a raso e della viabilità di penetrazione del sub-distretto C3.

- foglio 16 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 18, intestato a █████ SRL, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/2017 protocollo n. IM0110158 in atti dal 26/10/2017 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 16066.1/2017)
 - foglio 16 particella 913 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 910, deduzione IE1A, reddito agrario 94,47 €, reddito dominicale 419,69 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 18/01/2012 protocollo n. IM0006342 in atti dal 18/01/2012 presentato il 17/01/2012 (n. 6342.1/2012)
 - foglio 16 particella 1427 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 311, deduzione IE1A, reddito agrario 32,28 €, reddito dominicale 143,43 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 24/12/2012 protocollo n. IM0169071 in atti dal 24/12/2012 presentato il 21/12/2012 (n. 169071.1/2012)
- Il bene risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1578 e foglio 16 particella 1579

- foglio 16 particella 1471 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 2, superficie 628, deduzione P1A, reddito agrario 38,92 €, reddito dominicale 173,19 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- foglio 16 particella 1472 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 2, superficie 5, deduzione P1A, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- foglio 16 particella 1473 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 1, superficie 18, deduzione P1A, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 6,42 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- foglio 16 particella 1474 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 1, superficie 719, deduzione P1A, reddito agrario 53,10 €, reddito dominicale 256,59 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)

C a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (█████ S.R.L.)

L'area in cui si localizzano le u.i. si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate in plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 10, deduzione IE1A, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 4,61 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 21/03/2011 protocollo n. IM00050171 in atti dal 21/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 50171.1/2011)
- foglio 16 particella 452 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 118, deduzione IE2B, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 55,24 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 21/03/2011 protocollo n. IM0050171 in atti dal 21/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 50171.1/2011)
- foglio 16 particella 1428 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 5, deduzione IE1A, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 24/12/2012 protocollo n. IM0169071 in atti dal 24/12/2012 presentato il 21/12/2012 (n. 169071.1/2012)
- foglio 16 particella 1317 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 46, deduzione IE1A, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 21,22 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 18/01/2008 protocollo IM0172878 IN ATTI DAL 18/01/2008 (n.172878.1/2007)

D terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **2.734,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (█████ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono l'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 "Progetto di P.U.O. per

l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto permesso di Costruire 13376 del 13.03.2008, prevedeva la realizzazione di n. 5 palazzine; al momento, a P.U.O. scaduto, risultano in essere al rustico il fabbricato C16 e il fabbricato G17, oltre ad una porzione della struttura in calcestruzzo cementizio armato dell'interrato del fabbricato C14.

In particolare, con riferimento al fabbricato C14, si segnala che non è stato possibile effettuare il rilievo in quanto la struttura risulta ricoperta da rovi; inoltre, con riferimento al fabbricato G17, l'ausiliario del CTU incaricato dei rilievi strumentali non ha potuto accedere al piano interrato in quanto abusivamente occupato; entrambe le problematiche sono state segnalate al Custode Giudiziario.

Come chiarito in premessa, i fabbricati al rustico - ultimati a meno delle opere di completamento e delle finiture - possono essere completati, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001; diversamente, le porzioni di strutture di erigendi fabbricati e i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 1711, deduzione IC1A, reddito agrario 106,04 €, reddito dominicale 453,32 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1309 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 769, deduzione IE1A, reddito agrario 47,66 €, reddito dominicale 204,93 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1314 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 128, deduzione IE1A, reddito agrario 7,93 €, reddito dominicale 24,79 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1325 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 114, deduzione DNR; IE1A, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 39,62 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1365 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 11, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1366 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a █████ SRL

D.1 villa bifamiliare, identificato con il numero C16.

D.2 villa bifamiliare, identificato con il numero G17.

E terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **1.008,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (█████ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto Permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009, prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato E9; al momento, a P.U.O. scaduto, l'edificio non risulta edificato.

Come chiarito in premessa, i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività

amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 12, deduzione DNR;PIA, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 4,28 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1323 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 696, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 51,40 €, reddito dominicale 248,38 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1341 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a █████ SRL

F terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **571,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (█████ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto Permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009, prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato B1; al momento, a P.U.O. scaduto, l'edificio non risulta edificato.

Come chiarito in premessa, i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1294 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 417, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 30,80 €, reddito dominicale 148,82 €, intestato a █████ SRL
- foglio 16 particella 1297 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 154, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 11,37 €, reddito dominicale 54,96 €, intestato a █████ SRL

G terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **706,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (█████ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono parte dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009, prevedeva tra le altre, la realizzazione della palazzina E6; al momento, a P.U.O. scaduto, risulta in essere solo la struttura del piano interrato dove doveva trovare localizzazione l'autorimessa interrata.

Come chiarito in premessa, le porzioni di strutture di erigendi fabbricati e i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Diversamente, nel caso in cui si volesse ultimare la sola porzione dell'interrato, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, potrebbe trovare applicazione l'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1349 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 195, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 69,59 €, intestato a [REDACTED] SRL
- foglio 16 particella 1351 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 454, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 33,53 €, reddito dominicale 162,02 €, intestato a [REDACTED] SRL
- foglio 16 particella 1362 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 57, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 4,21 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato a [REDACTED] SRL

G.1 box doppio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.549,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	587,44 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 710.531,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 710.531,63
Data della valutazione:	13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 02/05/2017, con scadenza il 02/05/2047 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.000 euro.

Nel lotto 1 sono stati riuniti tutti gli immobili e i terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Camporosso ricadenti nel DISTRETTO C-Sub Distretto C3, oggetto del "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso".

I beni sono i seguenti:

Catasto Fabbricati Foglio 16 particelle 447 sub1, 450 sub1

Catasto Terreni Foglio 16 particelle 181, 451, 452, 525, 729, 913, 944, 1294, 1297, 1309, 1314, 1317, 1323, 1325, 1341, 1349, 1351, 1362, 1365, 1366, 1427, 1428, 1471, 1472, 1473 e 1474.

Di questi beni l'immobile identificato a catasto Fabbricati, Fg. 16 particella 447 sub1 risulta affittato con un contratto di locazione stipulato in data antecedente il pignoramento, come sopra specificato.

Inoltre, durante il sopralluogo presso l'erigendo fabbricato C16, l'Amministratore della Società Sig. Marin ha prodotto alla scrivente C.T.U. un "preliminare di vendita di immobile da costruire" con riferimento al fabbricato in oggetto, del 13 settembre 2010 tra la Società [REDACTED] S.R.L. in qualità di "parte promittente venditrice" e il Sig. Marin Paolo in qualità di "parte promissoria acquirente" registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28.10.2010 ai nn.6452 e 39684 (in allegato sub 01_D_All_03_preliminare vendita).

Le altre unità immobiliari, costituite da terreni liberi o su cui insistono fabbricati in corso di costruzione, non risultano occupati; come evidenziato nel relativo paragrafo, al momento del sopralluogo per la redazione del rilievo strumentale a cura dell'ausiliario del CTU geom. Davide Sgrò, l'interrato del fabbricato G17 era abusivamente occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili costituenti il **lotto 01** fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

La relativa Convenzione urbanistica (le cui obbligazioni sono, per loro natura, idonee a vincolare non solo coloro che sono proprietari al momento della sottoscrizione, ma anche i successivi aventi causa degli stipulanti) è stata stipulata il 26.02.2008 rep.1232 e trascritta il 15.04.2008 ai nn. 3809/2514: in sintesi, era prevista l'edificazione e l'urbanizzazione del sub distretto C3 est con la realizzazione, tra l'altro, di n. 16 case bifamiliari, di n.1 casa quadrifamiliare e di un parcheggio interrato.

Il P.U.O., a cui è stata data solo parziale attuazione, risulta scaduto.

Vengono qui di seguito esaminate le disposizioni di legge utili ad apprezzare il valore venale degli immobili ricadenti nel lotto alla luce delle potestà edificatorie attuali o potenziali.

Ai sensi del comma 1 dell'art.17 della L.1150/1942 (Validità dei piani particolareggiati), ***“decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”***.

Inoltre, secondo il disposto del comma 2 dell'art.84 della L.R. 16/2008 (Interventi ammissibili nelle zone soggette a vincoli urbanistici decaduti) ***“non sono soggetti a decadenza ai sensi dell'articolo 9 del d.P.R. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni le previsioni del PUC contenenti vincoli di assoggettamento dell'attività edificatoria ad obbligo di SUA o PUO o a progettazioni unitarie ad essi assimilabili, sempreché sia assicurata per il proprietario interessato l'iniziativa dei pertinenti progetti. In caso di vincolo di assoggettamento ad unico SUA o PUO o a progettazione unitaria di iniziativa pubblica, decorsi cinque anni dall'approvazione del PUC, possono essere presentati progetti di intervento in deroga al suddetto obbligo, da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni ed integrazioni contestualmente ad apposita variante urbanistica con la quale il Comune definisce le modalità di attuazione di tale intervento e di frazionamento dello strumento urbanistico attuativo originario”***.

Infine, l'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.(Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica) prevede che ***“nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.”***

Tutto ciò premesso, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento facenti parte del P.U.O. scaduto, come meglio specificato nel prosieguo, si presentano le seguenti fattispecie:

- terreni sui quali insistono fabbricati al rustico ultimati a meno delle opere di completamento e delle finiture che possono essere completati, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001

- terreni sui quali insistono porzioni di strutture di erigendi fabbricati e terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) per i quali ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008 è possibile presentare un progetto di intervento, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita **variante urbanistica**; a parere della scrivente non appare applicabile il comma 3 dell'art. 17 della L. 1150/1942 secondo il quale *“qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiari rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16.”* Infatti, essendo state realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione previste, non si ravvisa l'interesse pubblico che costituisce il presupposto dell'agevolazione contenuta nel ridetto comma 3 dell'art. 17 l. 1150/1942. Per tali terreni si applica una riduzione del valore che tiene conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica e si ribadisce che l'approvazione di tale variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.
- .un fabbricato da demolire ai sensi dell'art. 3 lettera i) della Convenzione Urbanistica; per tale fabbricato si applica una riduzione pari al costo della demolizione e degli oneri di discarica.
- terreni da cedere al Comune ai sensi dell'art. 4 della Convenzione Urbanistica; per tali terreni si applica una riduzione pari al costo dell'istrumentazione dei rogiti notarili utili a trasferire la proprietà al Comune.

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO , stipulata il 23/01/2009 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 39609/20525 di repertorio, trascritta il 20/02/2009 a SANREMO ai nn. 1845/1368, a favore di COMUNE DI CAMPOROSSO, contro ██████████ SRL, derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a Fg.16 particelle 447 sub1, 450, 181, 451, 452, 525, 729, 913, 1294, 1297, 1309, 1314, 1317, 1323, 1325.

L'ipoteca volontaria riguarda anche la particella 171 attuale 1349, la particella 361 attuale 1351, la particella 1316 attuali 1427 e 1428, la particella 180 attuali 1471 e 1472, la particella 449 attuali 1473 e 1474

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 26/02/2008 a firma di ██████████ ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 15/04/2008 a SANREMO ai nn. 3809/2514, a favore di COMUNE DI CAMPOROSSO, contro M ██████████

La formalità è riferita solamente a la convenzione riguarda le particelle 447 sub 1, 450, 181, 451, 452, 525, 729, 913, 944, 1294, 1297, .

La convenzione riguarda anche le particelle 161, 162 e 730 attuali 1309, 1314 e 1325, la particella 182 attuale 1317, la particella 523 attuale 1323, la particela 168 attuale 1341, la particella 171 attuale 1349, la particella 361 attuale 1351, la particella 943 attuale 1362, la particella 182 poi 1427 e 1428, la particella 180 attuali 1471 e 1472 e la particella 449 attuali 1473 e 1474

costituzione di servitù, stipulata il 15/05/2017 a firma di [REDACTED] ai nn. 204031/76274 di repertorio, trascritta il 13/06/2017 a SANREMO ai nn. 4715/3625, a favore di [REDACTED] SPA, contro [REDACTED] SRL, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a Catasto terreni Camporosso, Fg. 16 particelle 913, 1471, 1472, 1474, 1473.

Trattasi di costituzione di servitù per la costruzione/adequamento della rete di distribuzione del comune di Camporosso avente ad oggetto: " omissis... l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, ..., a distanza inferiore di metri 0,3 dall'asse della tubazione nonchè di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza l'alterazione della profondità di posa della tubazione.

servitù passiva, stipulata il 16/03/2011 a firma di [REDACTED] ai nn. 43786/23579 di repertorio, trascritta il 14/04/2011 a SANREMO ai nn. 3406/2474, a favore di Lanteri Luisella, contro Lanteri Luisella, derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a particella 1365.

La porzione di terreno particella 1365 è gravata da servitù passiva in quanto viene venduta con la riserva a favore del restante fondo dominante individuato con la particella 156 sub 1 Fg.16 C.F. e con le particelle 152, 917, 1364 Fg. di C.T. di Camporosso di proprietà della venditrice Lanteri Luisella, di attraversamento in prossimità del confine nord di detta porzione di terreno delle tubazioni per lo scarico delle acque nere

servitù passiva, stipulata il 16/03/2011 a firma [REDACTED] ai nn. 43786/23579 di repertorio, trascritta il 14/04/2011 a SANREMO ai nn. 3407/2475, a favore di [REDACTED] Lanteri Luisella, derivante da atto notarile .

La formalità è riferita solamente a particelle 1365 e 1366.

Le porzioni di terreno particelle 1365 e 1366 sono gravate da servitù passiva in quanto vendute con la riserva a favore del restante fondo dominante individuato con la particella 156 sub 1 CF e le particelle 152, 917 e 1364 del CT di Camporosso, di proprietà [REDACTED], dell'indice edificatorio che attualmente compete e che in futuro potrà competere a dette porzioni di terreno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] SRL, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000,00.

Importo capitale: 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg.16 particelle 447 sub1, 450, 181, 451, 452, 525, 729, 913, 1294, 1297, 1309, 1314, 1317, 1323, 1325.

L'ipoteca volontaria riguarda anche la particella 171 attuale 1349, la particella 361 attuale 1351, la particella 1316 attuali 1427 e 1428, la particella 180 attuali 1471 e 1472, la particella 449 attuali 1473 e 1474

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/03/2017 a firma di TRIBUNALE DO CUNEO 312/2017 , iscritta il 03/08/2017 a SANREMO ai nn. 6642/915, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] SRL, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 4.296.824,24.

La formalità è riferita solamente a Fg. 16 particelle 181, 451, 452, 525, 729, 913, 944, 1294, 12971309, 1314, 1317, 1323, 1325, 1341, 1349, 1351, 1362, 1365, 1366, 1427, 1428, 1471, 1472

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L. , derivante da atto esecutivo o cautelare

*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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili costituenti il **lotto 01** fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

La relativa Convenzione urbanistica (le cui obbligazioni sono, per loro natura, idonee a vincolare non solo coloro che sono proprietari al momento della sottoscrizione, ma anche i successivi aventi causa degli stipulanti) è stata stipulata il 26.02.2008 rep.1232 e trascritta il 15.04.2008 ai nn. 3809/2514.

Il P.U.O., a cui è stata data solo parziale attuazione, risulta scaduto.

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

█████ S.R.L. con la quota di 1/1, in forza di permuta, con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di █████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 450, 451, 452, 1316 (ex 182), 1317 (ex 182), 1427 (ex 1316 a sua volta ex 182), 1428 (ex 1316 a sua volta ex 182).

Cessione in permuta con effetto immediato il diritto di piena proprietà delle aree edificabili site in Comune di Camporosso regione Braie ricomprese nel Distretto di trasformazione C, Sub Distretto C3, unità Minima di intervento est, secondo il vigente P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con DC n.3 del 17/01/2001 e precisamente magazzino urbano costituito da due locali deposito e da un'area antistante catastalmente graffata per una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 250; si richiama servitù passiva di uso (libero, incondizionato e perpetuo) a vantaggio e per l'utilità dei fondi contigui; resta altresì precisato che una volta ottenuta l'approvazione del frazionamento catastale ...se nulla osta da parte del Comune di Camporosso la società █████ srl si impegna già da ora a rivendere la detta porzione di cortile al Sig. Maccario Dionisio o persona da lui indicata che si impegna ad acquistarla al prezzo simbolico di euro 1

█████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di █████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO ai nn. A 1084.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1471 (originata dalla 180), 1472 (originata dalla 180), 1473 (originata dalla 449), 1474 (originata dalla 449).

Contro Apropsio Alfredo

██████████ per la quota di 1/1, in forza di permuta, con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4829/3272.

Il titolo è riferito solamente a particella 447 sub1.

Cessione in permuta con effetto immediato il diritto di piena proprietà delle aree edificabili site in Comune di Camporosso regione Braie ricomprese nel Distretto di trasformazione C, Sub Distretto C3, unità Minima di intervento est, secondo il vigente P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con DC n.3 del 17/01/2001 e precisamente di porzione di fabbricato articolata su due piani; detta porzione di fabbricato sarà oggetto di demolizione per l'adeguamento della viabilità nel tratto di raccordo tra via San Rocco e via Braie

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316 (ex 182), particella 1317 (ex 182), 1427 (ex 1316 a sua volta ex 182), 1428 (ex 1316 a sua volta ex 182).

Il mappale è pervenuto in capo a ██████████ per successione mortis causa del padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944, dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945, devoluta per testamento olografo del 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successiva divisione a rogito ██████████ in data 17/09/1952 trascritta a Sanremo il 12.10.1952 nn.3983/3565

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1958), con atto stipulato il 24/12/1958 a firma di ██████████ Notaio ai nn. 10.564 di repertorio, registrato il 02/01/1959 a Ventimiglia ai nn. 1246/161, trascritto il 21/03/1959 a Sanremo ai nn. 1627/1377.

Il titolo è riferito solamente a mappale 450.

Atto di compravendita contro il Sig. ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/1963), con atto stipulato il 26/06/1963 a firma di ██████████ ai nn. 30.303 di repertorio, trascritto il 22/10/1963 a SANREMO ai nn. 6958/5640.

Il titolo è riferito solamente a particella 452.

Compravendita contro ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1968), con atto stipulato il 25/09/1968 a firma di ██████████ Notaio ai nn. 1080 di repertorio, trascritto il 16/12/1968 a SANREMO ai nn. 9447/7272.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 451 E 1023 (EX 451).

Compravendita contro ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ Notaio ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 958.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

Atto di compravendita contro ██████████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1984), con atto stipulato il 10/09/1984 a firma di ██████████ Notaio ai nn. 30891 di repertorio, registrato il 18/09/1984 a SANREMO ai nn. 4440.

Il titolo è riferito solamente a particella 525.

Compravendita contro ██████████

██████████ per la quota di 1/1 (dal 03/09/1985), con atto stipulato il 03/09/1985 a firma di ██████████ ai nn. 119895 di repertorio, registrato il 12/09/1985 a SANREMO ai nn. 3612.

Il titolo è riferito solamente a particella 729, 1309, 1314, 1325 (ex 162), 1365 (ex 155), 1366 (ex 155).

Atto del 03/09/1985 Pubblico ufficiale ██████████ Sede VENTIMIGLIA (IM) Repertorio n. 119895 - UR Sede SANREMO (IM) Registrazione n. 3612 registrato in data 12/09/1985 - Voltura n. 4271.1/1985 in atti dal 13/03/1995

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di

compravendita (dal 09/12/1986), con atto stipulato il 09/12/1986 a firma di [REDACTED] ai nn. 13322 di repertorio, registrato il 22/12/1986 a SANREMO ai nn. 1242.

Il titolo è riferito solamente a particella 944.

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 31/12/1990), con atto stipulato il 31/12/1990 a firma di [REDACTED] ai nn. 8471 di repertorio, registrato il 16/01/1991 a SANREMO ai nn. 1/487.

Il titolo è riferito solamente a particella 175 poi 1294 e particella 362 poi 1297.

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di Notaio Panico, registrato il 15/11/1993 a Sanremo ai nn. 4/3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2004), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. 47332 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1365 (ex 155) e 1366 (ex 155).

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2005), con atto stipulato il 12/10/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 33567/15912 di repertorio, trascritto il 28/10/2005 a SANREMO ai nn. 14590/8757.

Il titolo è riferito solamente a particella 525.

Atto di compravendita contro [REDACTED]

mutamento di denominazione [REDACTED]

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

Compravendita contro [REDACTED]; la soppressione della particella 181 a seguito del frazionamento dell'11.10.2017 ha dato origine alle particelle 1580 e 1581

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107791.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 36250/17949 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 1471 (originata dalla 180), 1472 (originata dalla 180), 1473 (originata dalla 449), 1473 (originata dalla 449).

Contro [REDACTED]

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1 (dal 04/05/2007), con atto stipulato il 04/05/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 36523/18156 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a SANREMO ai nn. 6353/4041.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 1294 e 1297.

Compravendita contro [REDACTED] al lotto di terreno oltre al proprio compete un ulteriore indice edificatorio per mq 499 già di pertinenza dei mappali 1295, 1296 e 1298 a seguito di asservimento di indice edificatorio

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 17/10/2007), con atto stipulato il 17/10/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 42225/12980 di repertorio, trascritto il 14/11/2007 a SANREMO ai nn. 14455/9233.

Il titolo è riferito solamente a particella 943 (poi particella 1362), 944, 1341.

Donazione a [REDACTED] da parte dei genitori [REDACTED] a

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2008), con atto stipulato il 15/04/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 38157/19479 di repertorio, trascritto il 12/05/2008 a SANREMO ai nn. 4744/3212.

Il titolo è riferito solamente a particella 729, 1309, 1314, 1325.

Compravendita contro [REDACTED] nel sottosuolo del terreno venduto trovano collocate a titolo di servitù passiva le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere, per destinazione del padre di famiglia, cui hanno diritto di uso di scarico anche i fondi mappali 152, 917 e 155 C.T. e mappale 156 sub1 C.F. come da atto trascritto a Sanremo il 28/10/2004 ai nn.15501/9473 e 15502/9474; il confine lato nord-ovest è percorso per destinazione del padre di famiglia a titolo di servitù passiva da un piccolo camminamento della larghezza media di un ml circa - già mulattiera - per il raggiungimento delle case soprastanti di proprietà di terzi; le parti si obbligano a disciplinare in forma consortile tutte le servitù attive e passive, i diritti, ..., nonché la ripartizione in base a tabella millesimale delle spese di manutenzione delle stesse con particolare riguardo alla servitù di transito pedonale e carraio a vantaggio dei fondi di [REDACTED] sulla strada privata che dovrà essere edificata

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1 (dal 19/11/2010), con atto stipulato il 19/11/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 43126/23082 di repertorio, trascritto il 07/12/2010 a SANREMO ai nn. 11651/8246.

Il titolo è riferito solamente a particella 943 (poi diventata particella 1362), 944, 1341.

Compravendita contro [REDACTED] le parti si obbligano a disciplinare in forma consortile tutte le servitù attive e passive, i diritti, ..., nonché la ripartizione in base a tabella millesimale delle spese di manutenzione delle stesse con particolare riguardo alla servitù di transito pedonale e carraio a vantaggio del fondo della signora [REDACTED] sulla strada privata che dovrà essere realizzata in dipendenza delle obbligazioni nascenti dalla succitata convenzione edilizia con il Comune di Camporosso

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1 (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di [REDACTED] ai nn. 43786/23579 di repertorio, trascritto il 14/04/2011 a SANREMO ai nn. 3408/2476.

Il titolo è riferito solamente a particella 1365 (ex 155) e 1366 (ex 155).

Compravendita contro [REDACTED]; la particella 1365 è gravata da servitù passiva in quanto venduta con riserva a favore del restante fondo dominante individuato con la particella 156 sub 1 fg.16 CF e con le particelle 152, 917, 1364 CT, di attraversamento in prossimità del confine nord di detta porzione di terreno delle tubazioni delle acque nere; riserva a favore del restante fondo dominante dell'indice edificatorio che attualmente compete e che in futuro potrà competere

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 17/04/1990 al n. 59 vol.701 di repertorio, trascritto il 26/02/1992 a Sanremo ai nn. 2359/1947.

Il titolo è riferito solamente a particella 447 sub1.

L'immobile venne in capo alla signora [REDACTED] per successione "mortis causa" della signora [REDACTED] deceduta il 19 ottobre 1989: dichiarazione di successione presentata a Sanremo il 17/04/1990 al n. 59 vol.701 e trascritta a Sanremo il 26/02/1992 ai nn.2359/1947, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale a rogito [REDACTED], già Notaio in Vallecrosia, in data 16/11/1989 rep. 19611, registrato a Sanremo il 21/11/1989 al n. 1648 a favore della nipote ex fratre signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 03/09/1962 a Sanremo ai nn. 6169/5113.

Il titolo è riferito solamente a particella 447 sub1.

L'immobile venne in capo alla signora [REDACTED] per successione "mortis causa" del signor [REDACTED], deceduto il 9 maggio 1962: dichiarazione di successione registrata a Ventimiglia al n.54 vol.444 e trascritta a Sanremo il 3 settembre 1962 ai nn.6169/5113, devoluta per testamento olografo registrato a Ventimiglia il 2 luglio 1962 a favore della moglie signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 21/06/1991), con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di [REDACTED] ai nn. 64061 di repertorio, registrato il 08/07/1991 a

IMPERIA ai nn. 441.

Il titolo è riferito solamente a particella 1323 (ex 523), 1349 (ex 171), 1351 (ex 361).

Compravendita contro

SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2008), con atto stipulato il 15/04/2008 a firma di ai nn. 38156/19478 di repertorio, trascritto il 12/05/2008 a SANREMO ai nn. 4743/3211.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1323, 1349 (ex 171), 1351 (ex 361).

Compravendita contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica presso lo S.U.E. del Comune di Camporosso ha chiarito che lo stato legittimo degli immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso deriva dai Permessi di Costruire originari 13335 del 28.02.2009 e 13376 del 13.03.2009, essendo tutte le pratiche successive illegittime o denegate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **16495/17**, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria per installazione di portone blindato, presentata il 26/06/2017 con il n. 8256 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 16 particella 447 sub1.

Fine lavori del 04/09/2017 prot.10954

Piano Urbanistico Operativo N. **P.U.O./2008**, intestata a s.r.l. + altri, per lavori di attuazione sub distretto di trasformazione C3 Unità minima di intervento est del PUC del comune di Camporosso.

Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 26/02/2008 repertorio n.1.232 registrata a Sanremo il 14/03/2008 al n.38 serie 1 e trscritta a Sanremo il 15/04/2008 ai nn.3809/2514

Permesso di costruire N. **P.C. 13376**, intestata a S.R.L., per lavori di P.U.O. AMBITO C3-realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del sub-distretto C3 est inerente gli edifici contraddistinti con i numeri 13, 14, 15, 16 e 17, presentata il 06/05/2006 con il n. 5867 di protocollo, rilasciata il 13/03/2008 con il n. 13376 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a prima Unità Minima di Intervento.

Il permesso di costruire è relativo alla realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del sub-distretto C3 est inerente gli edifici contraddistinti con i numeri 13, 14, 15, 16 e 17. Allo stato attuale (a parte l'edificio 13 che non è oggetto di pignoramento): gli edifici 16 e 17 risultano realizzati al rustico; con riferimento all'edificio 14 risulta in essere solo parte della struttura del piano interrato, l'edificio 165 non risulta iniziato.

Dichiarazione di Inizio Attività N. **DIA 14219**, intestata a S.R.L., per lavori di modifiche in corso d'opera, presentata il 09/10/2008 con il n. 14219 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Edificio bifamiliare 16.

Lo S.U.E. del Comune di Camporosso ha confermato che la pratica non è legittima; pertanto lo stato autorizzato del fabbricato 16, allo stato attuale al rustico, risulta quello di cui al p.C. 13376

Permesso di costruire N. **PC 13335**, intestata a S.R.L., per lavori di P.U.O. AMBITO C3-REALIZZAZIONE DI FABBRICATI AD USO CIVILE ABITAZIONE ALL'INTERNO DEL SUB DISTRETTO C3 EST INERENTE GLI OTTO EDIFICI CONTRADDISTINTI COME CASA B, CASA D, CASA E, CASA F (EDIFICI 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), presentata il 04/04/2006 con il n. 4445 di protocollo, rilasciata il 28/02/2009 con il n. 1335 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a seconda Unità minima di intervento.

Il permesso di costruire è relativo alla realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione all'interno del sub-distretto C3 est inerente gli edifici contraddistinti come "casa B, casa D, casa E, Casa F (edifici 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)". Allo stato attuale, con riferimento ai soli fabbricati oggetto di pignoramento,

per quanto riguarda l'edificio E1-n.6 risulta realizzata solo la porzione di struttura in calcestruzzo cementizio armato del piano interrato.

Variante in parziale sanatoria a P.U.O. relativo al sub-distretto C3 del vigente PUC N. **PE 15139** e successive varianti, intestata a █████ SRL, per lavori di modifiche plano-volumetriche di edifici ancora da realizzare e avvenuta esecuzione di lavori consistenti nell'aumento e/o nella diminuzione volumetrica con traslazione plano-volumetrica di edifici già realizzati in difformità dai permessi di costruir, presentata il 14/07/2011 con il n. 6517 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**. Il Comune di Camporosso ha comunicato il DINIEGO alla richiesta in data 09/05/2012 prot.4153.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 58 delle N. di C. e C. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 447, 451, 452, 729, 944, 1294, 1297, 1309, 1314, 1323, 1325, 1341, 1349, 1351, 1362, 1365, 1366, 1428. Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001. Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 447, 451, 452, 729, 944, 1294, 1297, 1309, 1314, 1323, 1325, 1341, 1349, 1351, 1362, 1365, 1366, 1428, 181, 525, 913, 1317, 1471, 1472, 1473, 1474, 1372. Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona IS-CE - Insediamenti sparsi conservazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 della N.T.A. del P.T.C.P.. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 729, 1366. Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est- Zona a Servizi e Viabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 58, 63 e 65 delle N. di C. e C. Il titolo è riferito solamente al FG. 16 particelle 181, 525, 913, 1317, 1471, 1472, 1473, 1474. Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001. Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il mappale censito al Catasto terreni Fg. 16 particella 181 risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1580 e foglio 16 particella 1581.

Il mappale censito al Catasto terreni Fg. 16 particella 1427 risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1578 e foglio 16 particella 1579.

Il mappale censito al Catasto fabbricati Fg. 16 particella 450 sub 1 corrisponde all'ente urbano censito a Catasto terreni Fg. 16 particella 450 di 4 mq (invece dei 64 mq risultanti a Catasto fabbricati).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1.rototraslazione planimetrica all'interno del comparto; 2. imposta dell'estradosso della soletta del piano terra ad una quota diversa rispetto a quella autorizzata

ma rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997 3. diversa sistemazione della aree esterne con spostamento della rampa di accesso all'interrato e diversa composizione dei prospetti rispetto al progetto approvato 4. maggiore superficie lorda dell'interrato (che si può ricondurre a quella autorizzata con la realizzazione dell'intercapedine) 5. maggiori superfici lorde dei piani residenziali ma rientranti all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997 6. maggiori altezze lorde di interpiano (che si possono ricondurre a quelle autorizzate con la realizzazione di sottofondi e pavimenti) 7. realizzazione di maggiore superficie di logge e terrazzi a piano terra e a piano primo ma comunque conforme all'art.9 della disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C. 8. diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità al precedente edilizio E.P. 13335/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per accertamento di conformità : €5.000,00
- oneri professionali per accatastamento: €3.000,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie residenziale rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 4,82 x Euro/mq 147,00 x 2: €1.417,08
- sanzione per diverse sistemazioni esterne, opere interne, differente composizione dei fronti e localizzazione: €516,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie logge e terrazzi rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 12,28 x Euro/mq 147,00 x 1: €1.805,16
- pagamento differenza oneri rispetto alla data di rilascio del permesso di costruire (2008): tariffa 2008 Euro/mq 79; tariffa attuale Euro/mq 147: mq 205.53 (SU) X Euro/mq 68: €13.976,04

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

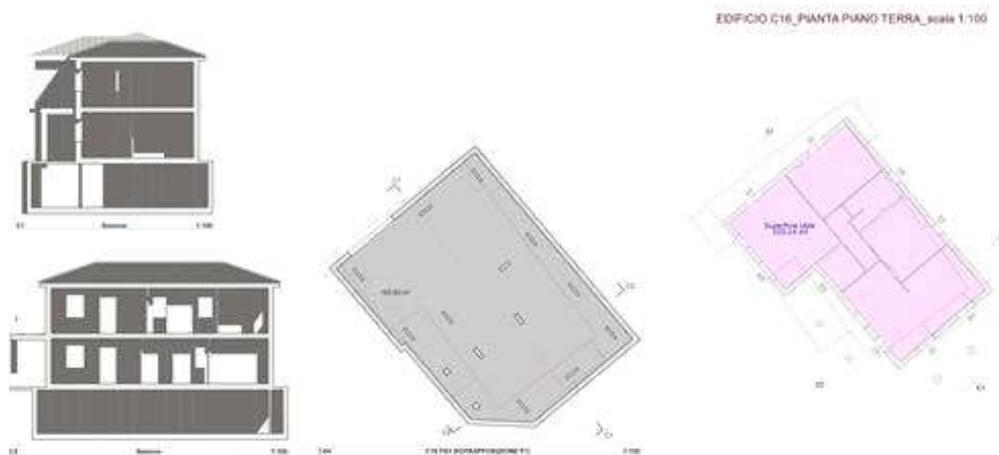
Questa situazione è riferita solamente a edificio C16, al rustico, realizzato sui terreni catastalmente identificati a Fig. 16 mappali 729, 1309, 1314, 1325, 1365, 1366.

Per l'edificio C16 risultano già depositati la relazione a struttura ultimata e il collaudo strutturale. Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.



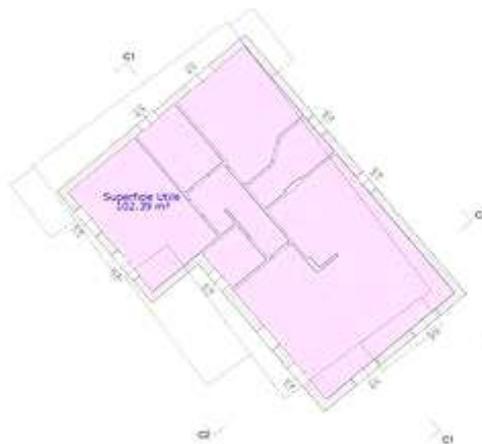
Sovrapposizioni tra stato autorizzato (linea rossa) e stato di fatto piano terra

Sovrapposizioni tra stato autorizzato (linea rossa) e stato di fatto piano primo



Sovrapposizioni tra stato autorizzato (linea rossa) e stato di fatto piano interrato Determinazione superfici utili piano terra

EDIFICIO C16_PIANTA PIANO PRIMO_scala 1:100



Determinazione superfici utili piano primo

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. rototraslazione planimetrica all'interno del comparto; 2. imposta dell'estradosso della soletta del piano terra ad una quota superiore (+ 50) rispetto a quella autorizzata (+38) non rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997; 3. diversa sistemazione delle aree esterne con spostamento della rampa di accesso all'interrato specularmente rispetto al progetto approvato 4. maggiore superficie lorda dell'interrato (che si può ricondurre a quella autorizzata con la realizzazione dell'intercapedine) 5. maggiore altezza lorda del piano interrato (che si può ricondurre a quella autorizzata con la realizzazione di sottofondo e pavimento) 6. piano interrato parzialmente al di fuori del sedime della porzione residenziale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità al precedente edilizio E.P. 13335/2008

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

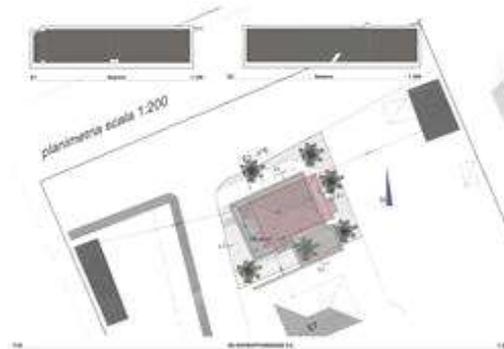
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per accertamento di conformità: €3.500,00
- oneri per accatastamento: €2.500,00
- oneri professionali per collaudo strutturale: €2.500,00
- sanzione per diverse sistemazioni esterne, differente localizzazione: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato dell'edificio E6 da realizzarsi sui terreni catastalmente identificati a Fig. 16 mappali 1349, 1351, 1362.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.



Sovrapposizione tra rilievo e stato autorizzato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. rototraslazione planimetrica all'interno del comparto (con uno spostamento di circa + 7,03 ml in avanti) non rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997; 2. imposta dell'estradosso della soletta del piano terra ad una quota diversa rispetto a quella autorizzata (a circa - 4,87 ml) non rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997 3. diversa sistemazione delle aree esterne e diversa composizione dei prospetti rispetto al progetto approvato 4. maggiore superficie lorda del piano terra con destinazione residenziale ma rientrante all'interno delle norme di flessibilità del P.U.O. e della L.R. 36/1997 5. maggiori altezze lorde di interpiano (che si possono ricondurre a quelle autorizzate con la realizzazione di sottofondi e pavimenti) 6. realizzazione di maggiore superficie di logge e terrazzi a piano terra e a piano primo ma comunque conforme all'art.9 della disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.; nel conteggio delle logge e dei terrazzi non è stata ricompresa la scala esterna di accesso ai due alloggi attestata sul fronte nord perchè, come confermato dallo SUE del Comune di Camporosso, non era stata conteggiata neanche in sede di rilascio di PdC; peraltro, a meno della traslazione di cui al punto 1, le dimensioni dell'elemento distributivo sono pressochè coincidenti con quelle autorizzate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate in difformità al precedente edilizio E.P. 13335/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per accertamento di conformità : €7.500,00
- oneri per accatastamento: €3.000,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie logge e terrazzi rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 4,04 x Euro/mq 147,00 x 1: €593,88
- sanzione per diverse sistemazioni esterne, differente composizione dei fronti, localizzazione: €516,00
- oblazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per aumento superficie residenziale

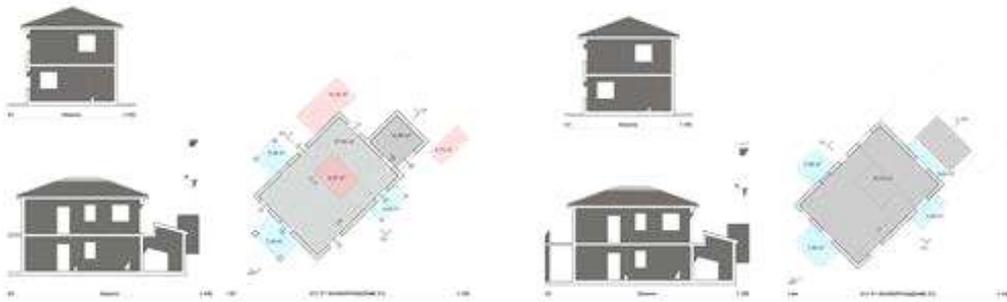
rispetto a quella autorizzata: maggiore superficie mq 12,37 x Euro/mq 147,00 x 2: €3.636,78

- pagamento differenza oneri rispetto alla data di rilascio del permesso di costruire (2008): tariffa 2008 Euro/mq 79; tariffa attuale Euro/mq 147: mq 129.76 (SU) X Euro/mq 68: €8.823,68

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

Questa situazione è riferita solamente a edificio G17, al rustico, realizzato sui terreni catastalmente identificati a Fig. 16 mappali 729, 1309, 1314, 1325, 1365, 1366.

Per l'edificio G17 risultano già depositati la relazione a struttura ultimata e il collaudo strutturale. Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge. Dato che al momento del rilievo il piano interrato risultava abusivamente occupato, non è stato possibile misurarlo e di conseguenza valutarne le eventuali difformità rispetto allo stato autorizzato; la circostanza è stata comunicata al Custode Giudiziario.

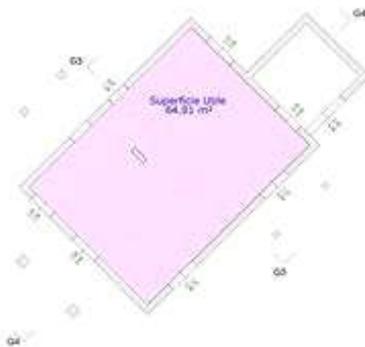


Sovrapposizioni tra stato autorizzato (linea rossa) e stato di fatto piano terra

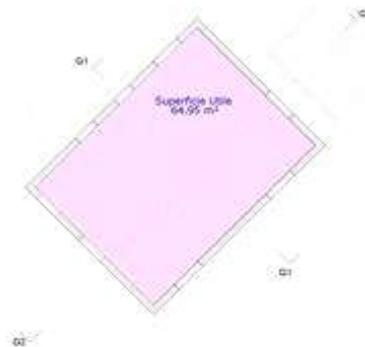
EDIFICIO G17_PIANTA PIANO TERRA_scala 1:100

Sovrapposizioni tra stato autorizzato (linea rossa) e stato di fatto piano primo

EDIFICIO G17_PIANTA PIANO PRIMO_scala 1:100



Determinazione superficie utile piano terra



Determinazione superficie utile piano primo

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna rispetto all'ultimo titolo presentato (CILA 16495 del 26.06.2017), fusione di fatto con l'u.i. confinante identificata a Fig. 16 mappale 446 di proprietà di Aprosio Pietro (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: gli interventi sono sanabili ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria e il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

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

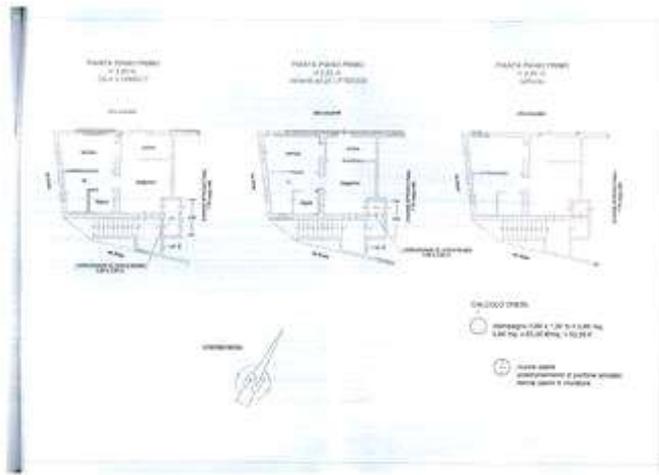
Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria pari a 1000 euro ai sensi dell'art.6 comma 5 D.P.R. 380/2001: €.1.000,00
- spese tecniche per regolarizzazione edilizia: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fig. 16 particella 447 sub1.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.



LOTTO 1: planimetria stato autotizzato



LOTTO 1: planimetria rilievo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a piano primo diversa distribuzione interna con la realizzazione di un bagno al posto della cucina e di una camera studio al posto del ripostiglio e del bagno; inoltre si segnala la fusione di fatto con l'alloggio confinante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre redigere pratica docfa in cui si dichiara che trattasi di alloggio unito di fatto all'appartamento adiacente intestato a terzi (dichiarazione di porzione di u.i.u.); contestualmente occorre fare medesima pratica per l'alloggio adiacente

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

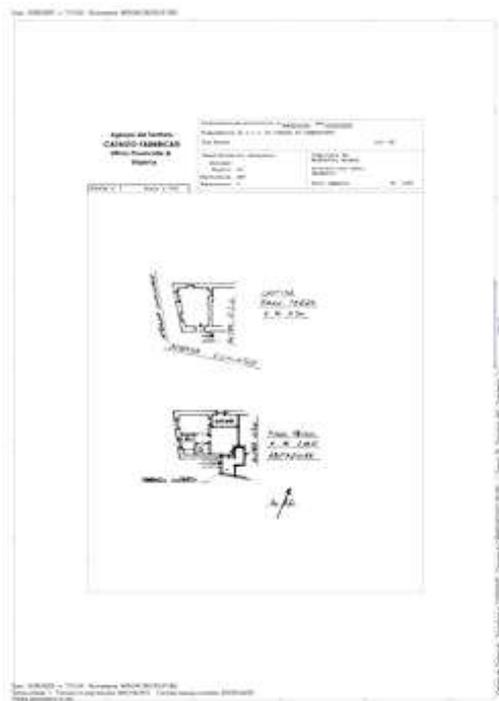
Costi di regolarizzazione:

- oneri catastali: €.150,00
- spese tecniche per regolarizzazione catastale: €.1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fig. 16 particella 447 sub1.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto dei diritti di segreteria, delle spese documentate e degli oneri di legge.



LOTTO 1: planimetria castalle

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAMPOROSSO VIA BRAIE 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPOROSSO VIA BRAIE 54 , della superficie commerciale di **41,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un appartamento con destinazione residenziale, situato in Camporosso (IM), via Braie 54. Il fabbricato è raggiungibile direttamente da via Braie mediante una scala a rampa semplice tangente la viabilità pubblica. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle

originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala unica, ha un'altezza interna di da 2,35 ml a 2,60 ml (presenza di controsoffitti). Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 447 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via BRAIE 54, piano: T-1, intestato a █████ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in VALLECROSA, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/05/2008 Repertorio n.: 38246 Rogante: DONETTI GIANNI Sede: SANREMO Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 3272.1/2008)
Coerenze: partendo da sud e in senso orario, mappale 448, strada comunale, mappale 124, altra u.i identificata dal mappale 446

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2017.



Particolare dell'immobile da sud-est



Particolare dell'immobile da sud-est



Particolare dell'immobile da sud-ovest



Particolare dell'immobile da nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via Braie



Particolare della zona ripresa da via Braie



Particolare della zona ripresa da via XX Aprile



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via Braie

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un fabbricato (mezzo elemento di linea) aggregato, collocato in angolo in prima linea rispetto al filo stradale, costituito da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala esterna a rampa semplice tangente il fronte strada.

L'alloggio è situato in posizione angolare, con tre affacci rispettivamente verso sud, ovest e verso nord; esso gode di un buon soleggiamento e di una discreta luminosità. Dal punto di vista distributivo l'appartamento, dalla matrice planimetrica trapezoidale, è composto da una zona giorno su cui si attestano un bagno, una camera studio e una cabina armadi; l'unità immobiliare è di fatto accorpata all'immobile confinante, identificato a Fg. 16 mappale 446 di proprietà del Sig. Aprosio Pietro (affittuario dell'immobile in oggetto). Tutti i vani componenti l'alloggio sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante.

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) pavimenti in ceramica e laminato;
- b) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- c) rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di ml. 2,00 circa;
- f) serramenti esterni in pvc con persiane;
- g) portone di ingresso blindato ad anta unica;
- h) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- i) impianto elettrico sottotraccia;
- j) impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore;
- k) impianto telefonico e postazione citofono.

Attualmente l'alloggio si trova in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda gli impianti.



Particolare della camera armadi



Particolare della zona giorno



Particolare della zona giorno



Particolare della camera studio



Particolare della zona giorno



Particolare del bagno

CLASSE ENERGETICA:



[311.09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07201716869 registrata in data 26/04/2017

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	40,96	x	100 %	=	40,96
terrazzo coperto	4,49	x	10 %	=	0,45
Totale:	45,45				41,41



LOTTO 1 CORPO A: determinazione superficie commerciale

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	21,46	x	25 %	=	5,37
Totale:	21,46				5,37



Particolare della cantina



Particolare della cantina



Particolare della cantina



Particolare dell'ingresso della cantina posta a piano terra



Particolare della cantina



Particolare dell'ingresso della cantina posta a piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001; in particolare, l'articolo 3 della Convenzione urbanistica del 26.02.2008 rep.1232 (propedeutica all'attuazione del P.U.O.) alla lettera i) prevede che la parte privata si impegni a realizzare a proprie cure e spese, in attuazione del Piano in oggetto, tra le altre opere di urbanizzazione, "***l'adeguamento della viabilità veicolare, completa di marciapiedi, nel punto di raccordo di Via San Rocco con via Braie, previa parziale demolizione del fabbricato a filo strada ivi esistente, mediante rettifica del tracciato e realizzazione di rotatoria, come indicato nella tavola 03***". L'esame della Tavola 03 ha permesso di verificare che la porzione di immobile da demolire corrisponde all'unità immobiliare oggetto di valutazione che pertanto a parere della scrivente non ha valore commerciale ma anzi rappresenta un costo corrispondente alla demolizione e agli oneri di trasporto e discarica, oltre all'istrumentazione del rogito notarile utile a trasferire la proprietà al Comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo indicativo demolizione fabbricato inclusi trasporto e oneri discarica	-25.000,00
costo indicativo rogito notarile per trasferimento proprietà in capo al Comune	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. -26.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. -26.000,00**

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'area in cui si localizza l'u.i. si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via

Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camposso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 64 mq, indirizzo catastale: via SAN ROCCO snc, intestato a █████ srl, derivante da variazione del 30/03/2011 protocollo n.IM0055476 demolizione C2 costituzione area urbana (n.15442.1/2011)

Il bene è stato indicato nell'atto di pignoramento come area urbana, categoria F1, di 64 mq così come risulta a Catasto Fabbricati; a Catasto Terreni, invece, è censito come ente urbano di consistenza di 4 mq, di proprietà di Maccario Dionisio, derivante da tipo mappale del 24.12.2012 (e quindi successivo alla variazione di cui al catasto Fabbricati del 30.03.2011) pratica n. IM0169071 presentato il 21.12.2012 n. 169071.1/2012: esso costituisce una piccola porzione triangolare della viabilità interna perpendicolare a via San Rocco come si evidenzia anche dall'estratto di mappa aggiornato.



L'u.i. corrisponde ad una piccola porzione (4 mq) della viabilità di penetrazione all'interno del sub distretto di trasformazione C3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento



Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è un'area urbana corrispondente ad una piccola porzione triangolare della viabilità interna perpendicolare a via San Rocco; la superficie risulta asfaltata.

L'area, ai sensi degli artt. 3 e 4 della Convenzione Urbanistica relativa al "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso", stipulata a Camporosso il 26.02.2008 dal Segretario Comunale dott. Citino Zucco Francesco rep. 1234 e trascritta a Sanremo il 15.04.2008 ai nn.3809/2514, **va ceduta al Comune** in quanto occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come si evince dagli artt. 3 e 4 della Convenzione Urbanistica.

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
ente urbano	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001; in particolare, l'articolo 3 della Convenzione urbanistica del 26.02.2008 rep.1232 (propedeutica all'attuazione del P.U.O.) alla lettera i) prevede che la parte privata si impegni a realizzare a proprie cure e spese, in attuazione del Piano in oggetto, tra le altre opere di urbanizzazione, "la costruzione del tratto di strada di penetrazione che congiunge via San Rocco con la viabilità esistente a perimetro del lato nord del distretto di trasformazione di cui trattasi, completi di marciapiedi, per complessivi circa mq 2574, come indicato nella tavola 03 e specificato nel preventivo particolareggiato di spesa compreso nella Relazione Illustrativa". L'area, ai sensi degli artt. 3 e 4 della Convenzione Urbanistica, va ceduta al Comune in quanto occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per cui a parere della scrivente non ha valore commerciale anzi costituisce un costo corrispondente all'istrumentazione del rogito notarile utile a trasferire la proprietà al Comune; tale costo è ricompreso in quello per il trasferimento dei terreni di cui al successivo "corpo B".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	0,00
-----------------	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
--	----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00
---	----------------

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

DI CUI AL PUNTO B

a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **4.306,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'area in cui si localizzano le u.i. si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI 1, superficie 1697, deduzione IE1A, reddito agrario 125,33 €, reddito dominicale 589,84 €, intestato a █████ srl, derivante da tipo mappale del 18/01/2012 protocollo n. IM0006342 presentato il 17/01/2012 n.6342.1/2012
Il bene, che costituiva l'originario mappale sui cui è stata realizzata l'attuale autorimessa interrata, risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1580 e foglio 16 particella 1581 corrispondenti a parte del parcheggio pubblico a raso e della viabilità di penetrazione del sub-distretto C3.
- foglio 16 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe fabb diruto, superficie 18, intestato a █████ SRL, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/2017 protocollo n. IM0110158 in atti dal 26/10/2017 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 16066.1/2017)
- foglio 16 particella 913 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 910, deduzione IE1A, reddito agrario 94,47 €, reddito dominicale 419,69 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 18/01/2012 protocollo n. IM0006342 in atti dal 18/01/2012 presentato il 17/01/2012 (n. 6342.1/2012)
- foglio 16 particella 1427 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 311, deduzione IE1A, reddito agrario 32,28 €, reddito dominicale 143,43 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 24/12/2012 protocollo n. IM0169071 in atti dal 24/12/2012 presentato il 21/12/2012 (n. 169071.1/2012)
Il bene risulta soppresso dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1578 e foglio 16 particella 1579
- foglio 16 particella 1471 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 2, superficie 628, deduzione P1A, reddito agrario 38,92 €, reddito dominicale 173,19 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- foglio 16 particella 1472 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 2, superficie 5, deduzione P1A, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- foglio 16 particella 1473 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 1, superficie 18, deduzione P1A, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 6,42 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)
- foglio 16 particella 1474 (catasto terreni), qualita/classe orto ir fi 1, superficie 719, deduzione P1A, reddito agrario 53,10 €, reddito dominicale 256,59 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 12/08/2015 protocollo IM0071388 in atti dal 12/08/2015 presentatao il 12/08/2015 (n.71388.1/2015)



Ortofoto dell'area in cui si localizzano i mappali



Ortofoto con individuazione dei mappali oggetto di pignoramento



Estratto di mappa catastale con individuazione dei mappali oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella 181, che costituiva l'originario mappale sui cui è stata realizzata l'attuale autorimessa interrata, risulta soppressa dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1580 e foglio 16 particella 1581 corrispondenti a parte del parcheggio pubblico a raso e della viabilità di penetrazione del sub-distretto C3.

Le particelle 525, 913, 1471, 1472, 1473 e 1474 ricadono in DISTRETTO C-Sub Distretto C3_Zona servizi e viabilità.

La particella 1427 risulta soppressa dall'11.10.2017; la sua soppressione ha originato gli immobili Foglio 16 particella 1578 e foglio 16 particella 1579 (di mq 4); in particolare, la particella 1578 (di 307 mq) insiste per gran parte della sua superficie sulla viabilità di penetrazione del sub-distretto C3; su di essa, inoltre, è ancora collocata una struttura prefabbricata che fungeva da ufficio di cantiere.

Le unità immobiliari di cui sopra, ai sensi degli artt. 3 e 4 della Convenzione Urbanistica del "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C. del Comune di Camporosso", stipulata a Camporosso il 26.02.2008 dal Segretario Comunale dott. Citino Zucco Francesco rep. 1234 e trascritta a Sanremo il 15.04.2008 ai nn.3809/2514, **vanno cedute al Comune.**

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
particella 181	1.697,00	x	100 %	=	1.697,00
particella 913	910,00	x	100 %	=	910,00
particella 1427	311,00	x	100 %	=	311,00
particella 525	18,00	x	100 %	=	18,00
particella 1471	628,00	x	100 %	=	628,00
particella 1472	5,00	x	100 %	=	5,00
particella 1473	18,00	x	100 %	=	18,00
particella 1474	719,00	x	100 %	=	719,00
Totale:	4.306,00				4.306,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001; in particolare, gli articoli 3 e 4 della Convenzione urbanistica del 26.02.2008 rep.1232 (propedeutica all'attuazione del P.U.O.) prevede che la parte privata si impegni ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e a cedere le aree occorrenti per la loro realizzazione; in particolare:

- l'area della superficie di mq 2574 costituita dal sedime delle strade meglio indicate nelle planimetrie del PUO
- la proprietà della soletta costituente sedime dell'area di parcheggio pubblico a raso nonché copertura del parcheggio
- area del sedime delle aree a verde attrezzato
- area del sedime dell'impianto di illuminazione
- area della superficie di mq 813 costituita dal sedime del secondo parcheggio
- area necessaria ai lavori di adeguamento della viabilità veicolare.

I terreni in oggetto, dunque, vanno ceduti al Comune di Camporosso e pertanto a parere della scrivente non hanno valore commerciale anzi costituiscono un costo corrispondente all'istrumentazione dei rogiti notarili utili a trasferire le proprietà al Comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo indicativo rogito notarile per trasferimento proprietà in capo al Comune	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. -7.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. -7.000,00**

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

DI CUI AL PUNTO C

a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **179,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'area in cui si localizzano le u.i. si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo

per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 451 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 10, deduzione IE1A, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 4,61 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 21/03/2011 protocollo n. IM00050171 in atti dal 21/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 50171.1/2011)
- foglio 16 particella 452 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 118, deduzione IE2B, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 55,24 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 21/03/2011 protocollo n. IM0050171 in atti dal 21/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 50171.1/2011)
- foglio 16 particella 1428 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 5, deduzione IE1A, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 2,31 €, intestato a █████ SRL, derivante da Tipo mappale del 24/12/2012 protocollo n. IM0169071 in atti dal 24/12/2012 presentato il 21/12/2012 (n. 169071.1/2012)
- foglio 16 particella 1317 (catasto terreni), qualita/classe roseto 1, superficie 46, deduzione IE1A, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 21,22 €, intestato a █████ SRL, derivante da frazionamento del 18/01/2008 protocollo IM0172878 IN ATTI DAL 18/01/2008 (n.172878.1/2007)



Particolare dei terreni identificati dalle particelle 451 e 452



Particolare del retro della Palazzina F11 lungo il quale si attesta la particella 1372



Particolare della strada di penetrazione lungo la quale si attestano le particelle 450, 451 e 1317 1372



Individuazione dei mappali oggetto di pignoramento su ortofoto



Individuazione dei mappali oggetto di pignoramento su estratto di mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particella 451, 452 e 1428 ricadono in DISTRETTO C-Sub Distretto C3 mentre la particella 1317 ricade in DISTRETTO C-Sub Distretto C3_Zona servizi e viabilità.

Le unità immobiliari suddette rappresentano aree residuali derivanti dai frazionamenti dei terreni sui quali sono state realizzate le palazzine E10 e F11, facenti parte del P.U.O. II Unità minima di Intervento.

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
particella 451	10,00	x	100 %	=	10,00
particella 452	118,00	x	100 %	=	118,00
particella 1428	5,00	x	100 %	=	5,00
particella 1317	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	179,00				179,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene che il prezzo medio per un terreno con caratteristiche analoghe sia pari a 15,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 179,00 x 15,00 = **2.685,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-402,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.282,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.282,25

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **2.734,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono l'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto permesso di Costruire 13376 del 13.03.2008, prevedeva la realizzazione di n. 5 palazzine; al momento, a P.U.O. scaduto, risultano in essere al rustico il fabbricato C16 e il fabbricato G17, oltre ad una porzione della struttura in calcestruzzo cementizio armato dell'interrato del fabbricato C14.

In particolare, con riferimento al fabbricato C14, si segnala che non è stato possibile effettuare il rilievo in quanto la struttura risulta ricoperta da rovi; inoltre, con riferimento al fabbricato G17, l'ausiliario del CTU incaricato dei rilievi strumentali non ha potuto accedere al piano interrato in quanto abusivamente occupato; entrambe le problematiche sono state segnalate al Custode Giudiziario.

Come chiarito in premessa, i fabbricati al rustico - ultimati a meno delle opere di completamento e delle finiture - possono essere completati, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001; diversamente, le porzioni di strutture di erigendi fabbricati e i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 1711, deduzione IC1A, reddito agrario 106,04 €, reddito dominicale 453,32 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1309 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 769, deduzione IE1A, reddito agrario 47,66 €, reddito dominicale 204,93 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1314 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 128, deduzione IE1A, reddito agrario 7,93 €, reddito dominicale 24,79 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1325 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 114, deduzione DNR; IE1A, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 39,62 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1365 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 11, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1366 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a ■■■■ SRL



Particolare dei fabbricati C16 e G17 ripresi dai terreni a monte



Particolare dei fabbricati C16 e G17 ripresi dai terreni a valle



Particolare del piano primo del fabbricato C16



Particolare del vano scala esterno del fabbricato C16



Particolare del piano terra del fabbricato C16



Particolare della struttura in c.a. corrispondente a parte dell'interrato del fabbricato C14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento



Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Permesso di Costruire EP 13376/2008 prevedeva, tra gli altri, la realizzazione dei fabbricati C16 e G17.

Al momento i due edifici sono al rustico e presentano alcune difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato ma dall'esame delle tavole allegate al PdC è possibile desumere la situazione approvata; in particolare:

- l'edificio C16, bifamigliare, è costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati sui due piani e collegati internamente tramite una scala, sono formati da una zona giorno a piano terra con soggiorno, cucina e bagno e da una zona notte a piano primo, formata da tre camere da letto e da un bagno; l'alloggio attestato a sud-est, più grande, è dotato anche di un guardaroba. L'appartamento più piccolo è corredato da due balconi mentre quello di superficie maggiore da due terrazzi su portici; allo stato attuale sono state realizzate le tramezze e i passaggi impiantistici;

- l'edificio G17, bifamigliare, è costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati uno per ciascun piano, sono formati da una zona giorno con soggiorno e angolo cottura, da un bagno e da una zona notte costituita da due camere da letto; l'alloggio a piano terra è corredato da portici a cui corrispondono i terrazzi dell'appartamento superiore; allo stato attuale non sono ancora stati realizzati né le tramezze né i passaggi impiantistici;

Per entrambi i fabbricati risultano depositati la relazione a strutture ultimate e il collaudo strutturale.



Particolare del piano interrato del fabbricato C16



Particolare del piano interrato del fabbricato C16



Particolare del piano primo del fabbricato G17



Particolare del piano terra del fabbricato G17



Particolare del piano interrato del fabbricato G17



Particolare del piano interrato del fabbricato G17

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
particella 729	1.711,00	x	100 %	=	1.711,00
particella 1309	769,00	x	100 %	=	769,00
particella 1314	128,00	x	100 %	=	128,00
particella 1325	114,00	x	100 %	=	114,00
particella 1365	11,00	x	100 %	=	11,00
particella 1366	1,00	x	100 %	=	1,00
Totale:	2.734,00				2.734,00

ACCESSORI:**villa bifamiliare**, identificato con il numero C16.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	244,82	x	100 %	=	244,82
superficie logge e terrazzi fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
superficie logge e terrazzi oltre 25 mq	21,64	x	10 %	=	2,16
superficie autorimessa interrata come da P.C. 13376/2008	139,90	x	25 %	=	34,98
Totale:	431,36				289,46

villa bifamiliare, identificato con il numero G17.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie residenziale	162,37	x	100 %	=	162,37
superficie autorimessa interrata	75,00	x	25 %	=	18,75

come da P.C. 13376/2008					
superficie logge e terrazzi fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
superficie logge e terrazzi oltre 25 mq	13,24	x	10 %	=	1,32
Totale:	275,61				189,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un terreno con caratteristiche analoghe è pari a 70 Euro/mq mentre il prezzo di un edificio al rustico è pari a 1.100 Euro/mq

Ciò premesso,

considerata la superficie dei terreni e il valore unitario di **Euro 70,00 al mq**

il valore totale dei terreni viene ad essere $Mq\ 2734 \times Euro/mq\ 70,00 = Euro\ 191.380,00$

considerata la superficie commerciale dei fabbricati al rustico e il valore unitario di **Euro 1.100,00 al mq**

il valore totale dei fabbricati al rustico viene ad essere $Mq\ 479,403 \times Euro/mq\ 1.100,00 = Euro\ 527.343,30$

il più probabile valore di mercato del corpo risulta in definitiva **Euro 718.723,30** ed in valore arrotondato: **Euro 719.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **719.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-107.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 611.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 611.150,00

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO E

terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **1.008,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto Permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009, prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato E9; al momento, a P.U.O. scaduto, l'edificio non risulta edificato.

Come chiarito in premessa, i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 12, deduzione DNR;PIA, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 4,28 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1323 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 696, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 51,40 €, reddito dominicale 248,38 €, intestato a ■■■■ SRL
- foglio 16 particella 1341 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a ■■■■ SRL

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco

Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento



Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Permesso di Costruire EP 13335/2009 prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato E9; in particolare:

- l'edificio E9, bifamigliare, doveva essere costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati uno per ciascun livello, presentavano una zona giorno con soggiorno e angolo cottura, due camere e un bagno; l'alloggio a piano terra era corredato da due portici a cui corrispondevano due terrazzi dell'appartamento a piano primo che era dotato anche di un balcone.

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
particella 944	12,00	x	100 %	=	12,00
particella 1323	696,00	x	100 %	=	696,00

particella 1341	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	1.008,00				1.008,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un terreno con caratteristiche analoghe è pari a 70 Euro/mq

Ciò premesso,

considerata la superficie dei terreni e il valore unitario di Euro 70,00 al mq

il valore totale dei terreni viene ad essere $Mq\ 1008 \times Euro/mq\ 70,00 = Euro\ 70.560,00$

il più probabile valore di mercato del corpo risulta in definitiva, ed in valore arrotondato: Euro 71.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **71.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-10.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.350,00

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO F

terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **571,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono una porzione dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto Permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009, prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato B1; al momento, a P.U.O. scaduto, l'edificio non risulta edificato.

Come chiarito in premessa, i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1294 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 417, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 30,80 €, reddito dominicale 148,82 €, intestato a ██████ SRL
- foglio 16 particella 1297 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 154, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 11,37 €, reddito dominicale 54,96 €, intestato a ██████ SRL

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento



Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Permesso di Costruire EP 13335/2009 prevedeva, tra gli altri, la realizzazione del fabbricato B1; in particolare:

- l'edificio B1, bifamigliare, doveva essere costituito da un garage interrato e da due piani fuori terra con destinazione residenziale; i due alloggi, sviluppati su due livelli e collegati internamente da una scala, presentavano a piano terra una zona giorno con soggiorno, cucina o angolo cottura e un bagno; a piano primo due camere da letto e un bagno; l'alloggio più piccolo doveva essere corredato da un portico con terrazzo mentre l'alloggio più grande, oltre al portico con terrazzo era dotato di un ulteriore ampio terrazzo.

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
particella 1294	417,00	x	100 %	=	417,00
particella 1297	154,00	x	100 %	=	154,00

Totale:	571,00	571,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un terreno con caratteristiche analoghe è pari a 70 Euro/mq

Ciò premesso,

considerata la superficie dei terreni e il valore unitario di Euro 70,00 al mq

il valore totale dei terreni viene ad essere $Mq\ 571 \times \text{Euro}/mq\ 70,00 = \text{Euro}\ 39.970,00$

il più probabile valore di mercato del corpo risulta in definitiva, ed in valore arrotondato: Euro 40.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.000,00

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO G

terreno residenziale a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **706,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ S.R.L.)

I terreni in oggetto costituiscono parte dell'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 "Progetto di P.U.O. per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est del P.U.C." del Comune di Camporosso.

Il progetto, giusto permesso di Costruire 13335 del 28.02.2009, prevedeva tra le altre, la realizzazione della palazzina E6; al momento, a P.U.O. scaduto, risulta in essere solo la struttura del piano interrato dove doveva trovare localizzazione l'autorimessa interrata.

Come chiarito in premessa, le porzioni di strutture di erigendi fabbricati e i terreni liberi sui quali il P.U.O. prevedeva la realizzazione di fabbricati e infrastrutture private (quali strade di accesso, corti, ...) sono soggetti alla presentazione di un progetto di intervento ai sensi dell'art.84 della L.R. 16/2008, in deroga all'obbligo di presentazione di un nuovo P.U.O., da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale contestualmente ad apposita variante urbanistica; per tali terreni si è ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore che tenga conto della necessità di condurre attività amministrativa e progettuale utile al conseguimento della predetta variante urbanistica, ribadendo che l'approvazione di una variante urbanistica è rimessa alla discrezionalità amministrativa del Comune.

Diversamente, nel caso in cui si volesse ultimare la sola porzione dell'interrato, al netto delle eventuali difformità edilizie da sanare, potrebbe trovare applicazione l'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1349 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 195, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 14,40 €, reddito dominicale 69,59 €, intestato a ████████ SRL
- foglio 16 particella 1351 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 454, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 33,53 €, reddito dominicale 162,02 €, intestato a ████████ SRL
- foglio 16 particella 1362 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 57, deduzione DNR; PIA, reddito agrario 4,21 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato a ████████ SRL



Particolare dell'interrato del fabbricato E6



Particolare dell'interrato del fabbricato E6



Particolare dell'interrato del fabbricato E6



Particolare dell'interrato del fabbricato E6



Particolare dell'accesso al lotto su cui doveva sorgere il fabbricato E6



Particolare dell'interrato del fabbricato E6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento



Estratto di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
particella 1349	195,00	x	100 %	=	195,00
particella 1351	454,00	x	100 %	=	454,00
particella 1362	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	706,00				706,00

ACCESSORI:

box doppio.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

superficie commerciale						
autorimessa interrata come da P.C. 13335/2009	102,67	x	100 %	=	102,67	
Totale:	102,67				102,67	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

. Agenzia Il Rustico di Camporosso

. Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un terreno con caratteristiche analoghe è pari a 70 Euro/mq mentre il prezzo di un garage interrato al rustico è pari a 650 Euro/mq

Ciò premesso,

considerata la superficie dei terreni e il valore unitario di Euro 70,00 al mq

il valore totale dei terreni viene ad essere $Mq\ 706 \times Euro/mq\ 70,00 = Euro\ 49.420,00$

considerata la superficie commerciale del garage interrato al rustico e il valore unitario di Euro 650,00 al mq

il valore totale dei fabbricati al rustico viene ad essere $Mq\ 102,67 \times Euro/mq\ 650,00 = Euro\ 66.735,50$

il più probabile valore di mercato del corpo risulta in definitiva Euro 116.155,50 ed in valore arrotondato: Euro 116.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-17.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso, Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	41,41	5,37	-26.000,00	-26.000,00
A	area urbana	4,00	0,00	0,00	0,00
B		4.306,00	0,00	-7.000,00	-7.000,00
C		179,00	0,00	2.282,25	2.282,25
D	terreno residenziale	2.734,00	479,40	611.150,00	611.150,00
E	terreno residenziale	1.008,00	0,00	60.350,00	60.350,00

F	terreno residenziale	571,00	0,00	34.000,00	34.000,00
G	terreno residenziale	706,00	102,67	98.600,00	98.600,00
				773.382,25 €	773.382,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 62.850,62**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 710.531,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 710.531,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CAMPOROSSO via San Rocco snc, della superficie commerciale di **36,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 9, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 128,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC , piano: S1, intestato a ■■■■ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in VALLECROSA, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)

Coerenze: partendo da nord in senso orario, terrapieno identificato dal mappale 178, box identificato dal sub8, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub10, terrapieno identificato dal mappale 179

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.021,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **33.021,00**

Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2020, il box auto conteneva alcuni scatoloni; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Si [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società ██████████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli Dionisio ed Edera e successivo atto di divisione rogito ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

██████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

██████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

██████████ acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. Aprozio Pietro Oreste e Biasi Teresa per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insedimenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

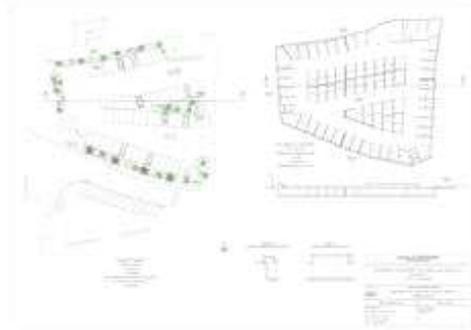


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CAMPOROSSO via San Rocco snc, della superficie commerciale di **36,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 9, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 128,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC , piano: S1, intestato a ■■■■ SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in VALLECROSA, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario, terrapieno identificato dal mappale 178, box identificato dal sub8, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub10, terrapieno identificato dal mappale 179

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Ortofoto del parcheggio pubblico in copertura dell'autorimessa interrata



Particolare dell'accesso all'autorimessa da via San Rocco



Particolare del parcheggio pubblico da via San Rocco: è visibile uno dei due corpi scala di accesso pedonale



La rampa di accesso carrabile all'autorimessa interrata vista dall'esterno



Particolare di uno dei due corpi scala di accesso pedonale



La rampa di accesso carrabile all'autorimessa interrata vista dall'interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Particolare della zona ripresa da via San Rocco

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 9 (corrispondente al subalterno catastale), si trova nell'angolo nord-ovest dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di aerazione naturale.



Particolare della serratura elettrica



Particolare dell'interno del box



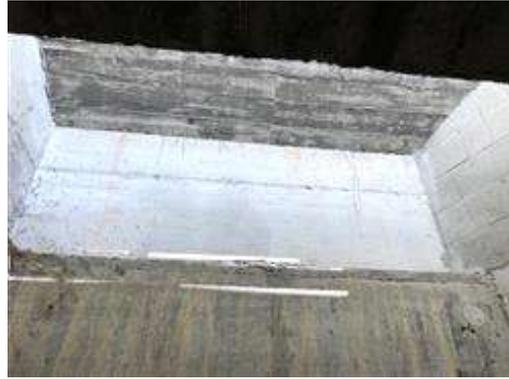
Particolare dell'interno del box



Particolare dell'interno del box



Particolare della serranda del box



Particolare dell'interno del box

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
box auto	36,69	x	100 %	=	36,69
Totale:	36,69				36,69



LOTTO 2 CORPO A: determinazione superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La

prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,69 x 1.200,00 = **44.028,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per conformazione che non permette parcheggio indipendente dei due veicoli che il box può contenere	-11.007,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.021,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.021,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box doppio	36,69	0,00	33.021,00	33.021,00
				33.021,00 €	33.021,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.021,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 33.021,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di **18,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 18, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub19, terrapieno identificato dal sub 449, box identificato dal sub17

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.804,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.804,00**
Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2020, il box auto era ingombro di oggetti; non è stato possibile accedere all'interno del box in quanto la serranda era rotta.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro █████ S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società █████ ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società █████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società █████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

█████ O per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. █████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre █████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn. 54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge █████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli █████ e successivo atto di divisione rogito Manlio █████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

█████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di █████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra █████ acquista dai Sigg. T █████ lo (comproprietario), █████ (comproprietario) e █████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

█████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di █████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. █████ acquistano dal Sig. █████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

█████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di █████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

█████ acquista da █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di █████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società █████ srl acquista dal Sig. Biancheri Alberto il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

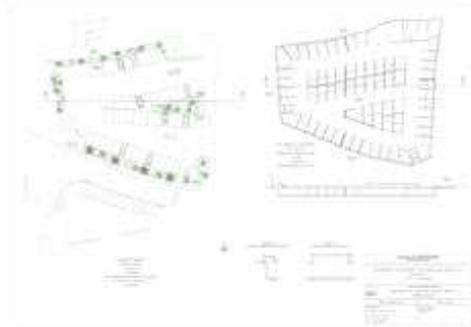


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO Via San Rocco snc, della superficie commerciale di **18,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 18, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)

Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub19, terrapieno identificato dal sub 449, box identificato dal sub17

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



Particolare della corsia interna dell'autorimessa



Particolare della corsia interna dell'autorimessa



Particolare della corsia interna dell'autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 18 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato sud dell'autorimessa; di forma rettangolare, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di aerazione naturale.



Particolare dell'interno del box auto



Particolare dell'interno del box auto



Particolare dell'accesso al box auto

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
box auto	18,17	x	100 %	=	18,17
Totale:	18,17				18,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,17	x	1.200,00	=	21.804,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.804,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.804,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,17	0,00	21.804,00	21.804,00
				21.804,00 €	21.804,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.804,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 21.804,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **20,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, interno 22, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 22 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 19 mq, rendita 71,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub23, terrapieno identificato dal sub 449, box identificato dal sub21

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 25.020,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **25.020,00**

Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2020, il box auto era occupato da un'autovettura e da alcuni oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Sig. [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli Dionisio ed Edera e successivo atto di divisione rogito ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipurato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

████████████████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di NOTAIO PANICO ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

████████████████████ acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società AFL srl acquista dal Sig. Biancheri Alberto il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

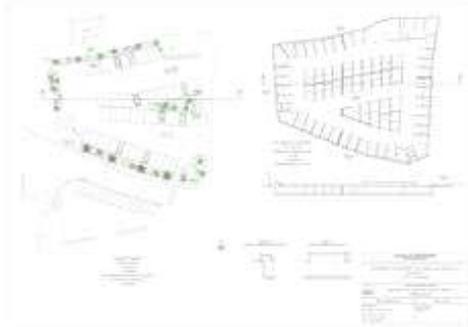
PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Tab. 3
Tabola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Tab. 4
Tabella 4 allegata al PdC in sanatoria 1572/13



Tab. 4
Tabella 4 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **20,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, interno 22, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 22 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 19 mq, rendita 71,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a ████████ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub23, terrapieno identificato dal sub 449, box identificato dal sub21

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 22 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato sud dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di aerazione naturale.

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.



Particolare dell'interno del box



Particolare dell'interno del box



Particolare dell'interno del box



Particolare dell'interno del box

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
box auto	20,85	x	100 %	=	20,85
Totale:	20,85				20,85



LOTTO 4 CORPO A: determinazione superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche

analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,85 x 1.200,00 = **25.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.020,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	20,85	0,00	25.020,00	25.020,00
				25.020,00 €	25.020,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato,

con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.020,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 25.020,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 25, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: via SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub26, terrapieno identificato dal sub 913, box identificato dal sub24

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.620,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **22.620,00**
Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era occupato da un motoveicolo e da alcuni oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Sig. Marin; con riferimento al box in oggetto è stata acquisito agli atti un contratto preliminare di compravendita non registrato tra la Società █████ S.R.L. e la Società Orengo Costruzioni Generali, senza data ma precedente al 25.06.2015 come si evince dall'art. 2 del contratto stesso.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro █████ S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 8.000.000.
Importo capitale: 4.000.000.
Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società █████ ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società █████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
Il bene è pervenuto alla Società █████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

█████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. █████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre Maccario Stefano deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge █████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli █████ e successivo atto di divisione rogito █████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

█████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di █████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra █████ acquista dai Sigg. █████ (comproprietario), █████ (comproprietario) e █████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

█████ A per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di █████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. █████ acquistano dal Sig. █████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

█████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di █████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

█████ acquista da █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insedimenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

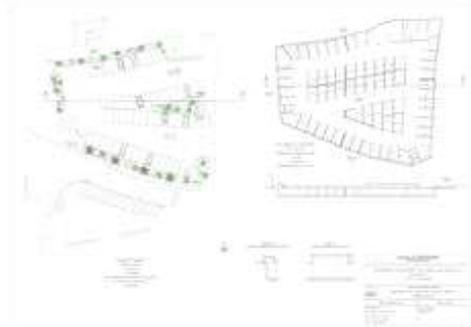


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 25, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: via SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub26, terrapieno identificato dal sub 913, box identificato dal sub24

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 25 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato sud dell'autorimessa; di forma rettangolare, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione e di una presa di aerazione naturale.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare dell'aerazione del box auto

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
BOX AUTO	18,85	x	100 %	=	18,85
Totale:	18,85				18,85



LOTTO 5 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche

analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,85 x 1.200,00 = 22.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.620,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.620,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era occupato da un motoveicolo e da alcuni oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Sig. [REDACTED]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,85	0,00	22.620,00	22.620,00
				22.620,00 €	22.620,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.620,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 22.620,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 29, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)

Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub30, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub28, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.584,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 22.584,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era in uso ai [REDACTED] in virtù di scrittura privata non registrata del 12.03.2007 (nella quale viene citata una precedente scrittura privata del 2002).

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

█████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████ e successivo atto di divisione rogito ██████ Notaio in Bordighera, in data 17.07.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

█████ A per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████ acquista dai Sigg. ██████ (comproprietario), ██████ (comproprietario) e ██████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

█████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████ acquistano dal Sig. ██████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

█████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

█████ acquista da ██████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████ srl acquista dal Sig. ██████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ i nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ i nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

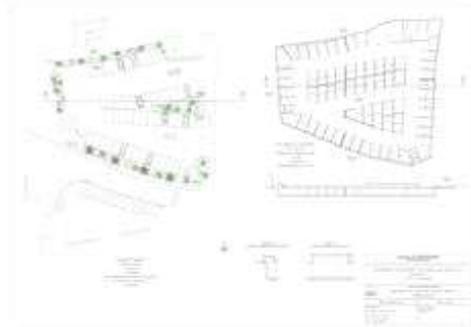


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'immobile



Planimetria catastale dell'immobile

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 29, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub30, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub28, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 29 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato est dell'autorimessa; di forma rettangolare, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

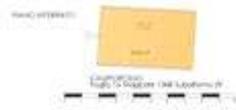
Particolare del box auto

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
box auto	18,82	x	100 %	=	18,82
Totale:	18,82				18,82



LOTTO 6 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,82 x 1.200,00 = **22.584,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.584,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.584,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

. Agenzia Il Rustico di Camporosso

. Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,82	0,00	22.584,00	22.584,00
				22.584,00 €	22.584,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in

capo a Società █████ S.R.L.

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.584,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 22.584,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 30, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)

Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub31, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub29, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 22.440,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era in uso ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in virtù di scrittura privata non registrata del 12.03.2007 (nella quale viene citata una precedente scrittura privata del 2002).

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ████████████████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre Maccario Stefano deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ████████████████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ████████████████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ████████████████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ████████████████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ████████████████████ acquista dai Sigg. ████████████████████ (comproprietario), ████████████████████ (comproprietario) e ████████████████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

████████████████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ████████████████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ████████████████████ acquistano dal Sig. ████████████████████ terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ████████████████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

████████████████████ acquista da ████████████████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ████████████████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ████████ srl acquista dal Sig. ████████████████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da Gandelli Cesarina il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

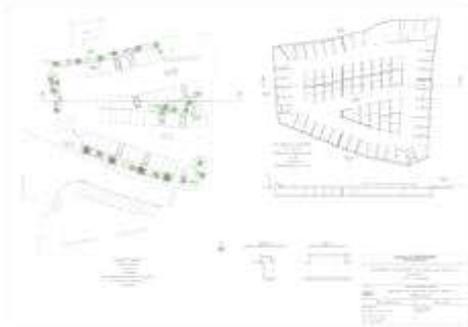


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'immobile



Planimetria catastale dell'immobile

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 30, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub31, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub29, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 30 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato est dell'autorimessa; di forma rettangolare, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



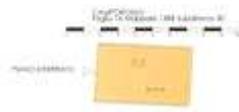
Particolare del box auto

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
box auto	18,70	x	100 %	=	18,70
Totale:	18,70				18,70

*LOTTO 7 CORPO A: determinazione della superficie commerciale*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,70 x 1.200,00 = **22.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

. Agenzia Il Rustico di Camporosso

. Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,70	0,00	22.440,00	22.440,00
				22.440,00 €	22.440,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in

capo a Società █████ S.R.L.

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.440,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 22.440,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 32, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)

Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub33, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub31, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.944,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 22.944,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era occupato da un motoveicolo, tre biciclette e numerosi oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società [REDACTED]; con riferimento al box in oggetto è stata acquisito agli atti un contratto preliminare di compravendita non registrato tra la Società [REDACTED] S.R.L. e la Società [REDACTED], senza data ma precedente al 25.06.2015 come si evince dall'art. 2 del contratto stesso.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società █████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
Il bene è pervenuto alla Società █████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

█████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. █████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre █████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge █████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli █████ e successivo atto di divisione a rogito Manlio █████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

█████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di █████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra █████ acquista dai Sigg. █████ (comproprietario), █████ (comproprietario) e █████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

█████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di █████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. █████ acquistano dal Sig. █████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

█████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di █████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

█████ acquista da █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di █████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società [REDACTED] srl acquista dal Sig. [REDACTED] il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società [REDACTED] SRL acquista da [REDACTED] il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

[REDACTED] S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società [REDACTED] SRL acquista dai Sigg. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società [REDACTED] srl acquista dal Sig. [REDACTED] il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' [REDACTED] S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ N. **15732**, intestata a SOCIETA' [REDACTED] SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

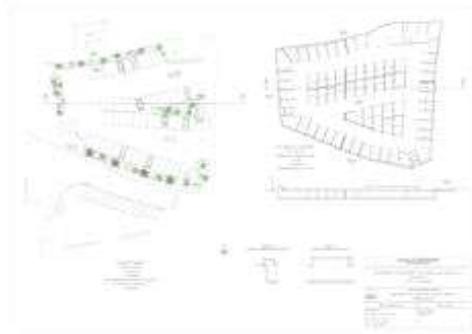


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Map 1572/13 - 1572/13 - 1572/13



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 32, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ██████ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub33, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub31, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 32 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato est dell'autorimessa; di forma rettangolare, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



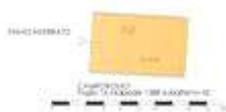
Particolare del box auto

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
BOX AUTO	19,12	x	100 %	=	19,12
Totale:	19,12				19,12



LOTTO 8 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,12 x 1.200,00 = **22.944,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.944,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.944,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	19,12	0,00	22.944,00	22.944,00
				22.944,00 €	22.944,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
--	----------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 22.944,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 22.944,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 33, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub34, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub32, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 22.920,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era nella disponibilità del Sig. [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

█████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniug ██████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ██████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

█████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████ ha acquistato dai Sigg. ██████ (comproprietario), ██████ (comproprietario) e ██████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

█████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████ acquistano dal Sig. ██████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

█████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

█████ acquista da ██████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████ srl acquista dal Sig. ██████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

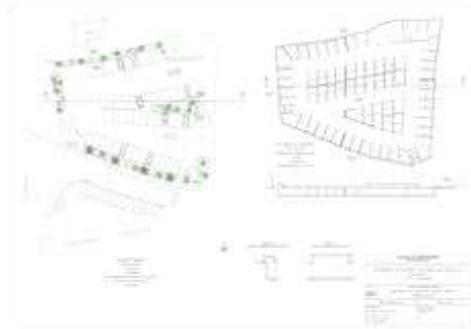


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

San 1000000 n. 10100 - Revisione, Normativa



San 1000000 n. 10100 - Revisione, Normativa

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 33, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub34, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub32, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 33 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato est dell'autorimessa; di forma rettangolare, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



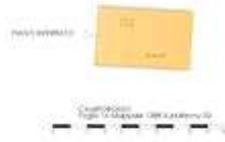
Particolare del box auto

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
box auto	19,10	x	100 %	=	19,10
Totale:	19,10				19,10



LOTTO 9 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,10	x	1.200,00	=	22.920,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.920,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.920,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	19,10	0,00	22.920,00	22.920,00
				22.920,00 €	22.920,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.920,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	€. 22.920,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 34, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)

Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub35, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub33, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.496,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 23.496,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2020, il box auto era occupato da un ciclomotore e da alcuni oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione a rogito Manlio ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

██████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

██████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

██████████ acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

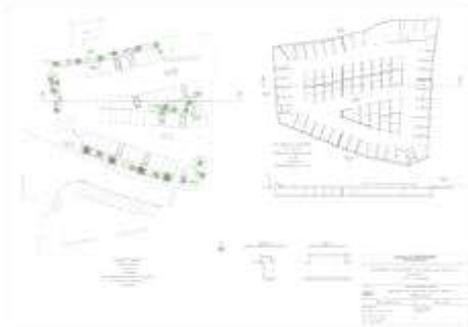


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'immobile



Planimetria catastale dell'immobile

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 34, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub35, terrapieno identificato dal sub 181, box identificato dal sub33, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

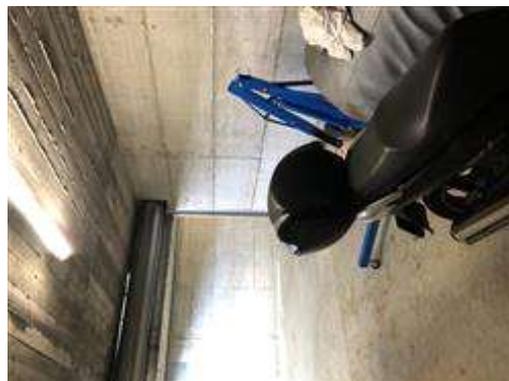
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

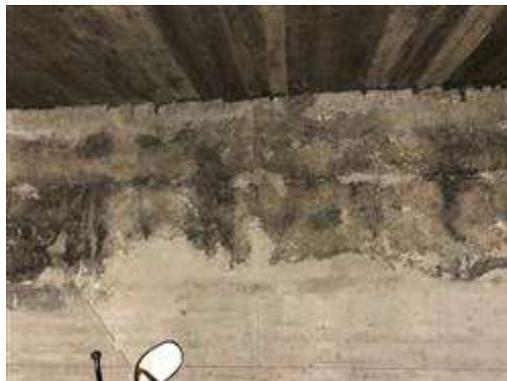
Il box auto, identificato dal numero 34 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria lungo il lato est dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto e pareti in calcestruzzo cementizio armato; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del muro di fondo del box auto

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
box auto	19,58	x	100 %	=	19,58
Totale:	19,58				19,58



LOTTO 10 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,58	x	1.200,00	=	23.496,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.496,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.496,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	19,58	0,00	23.496,00	23.496,00
				23.496,00 €	23.496,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.496,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	€. 23.496,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **21,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 41, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub43, box identificato dal sub42, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub40

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.244,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 26.244,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2020, il box auto era occupato da numerosi oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società [REDACTED].

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società ██████████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

██████████ A per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

██████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

██████████ acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. Maccario Dioniso il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

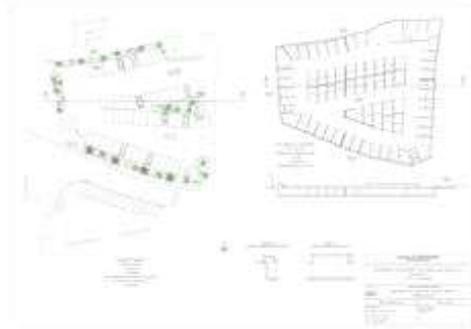


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica



San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica
Pianta di progetto - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **21,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 41, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ SRL, derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub43, box identificato dal sub42, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub40

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 41 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



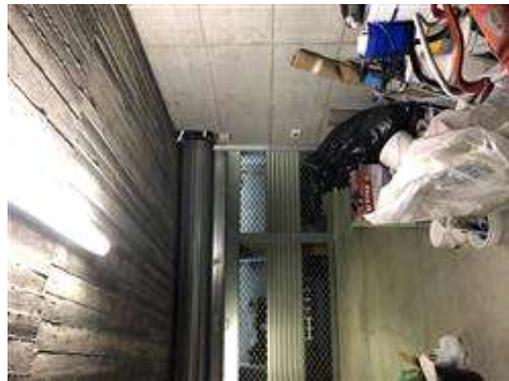
Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

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
box auto	21,87	x	100 %	=	21,87
Totale:	21,87				21,87

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	21,87	0,00	26.244,00	26.244,00
				26.244,00 €	26.244,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.244,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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:	€. 26.244,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **20,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 43, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub44, box identificato dal sub42, box identificato dal sub41, box identificato dal sub40

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.012,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **24.012,00**
Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era completamente occupato da numerosi oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Sig. [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

████████████████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

████████████████████ acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

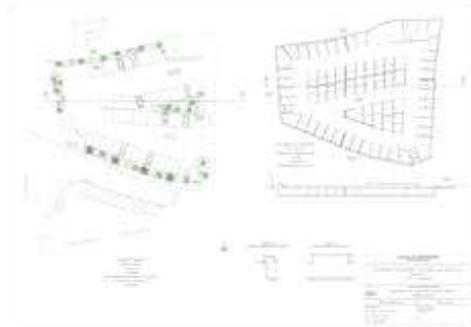


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **20,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 43, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub44, box identificato dal sub42, box identificato dal sub41, box identificato dal sub40

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 43 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

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
box auto	20,01	x	100 %	=	20,01
Totale:	20,01				20,01



LOTTO 12 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,01	x	1.200,00	=	24.012,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.012,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.012,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	20,01	0,00	24.012,00	24.012,00
				24.012,00 €	24.012,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.012,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	€. 24.012,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **box singolo** a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 45, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub55, box identificato dal sub46, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 21.840,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 23 aprile 2021, il box auto era completamente ingombro di oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Sig. [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

██████████ (CANTIERI CARABINI) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

██████████ (FRANCESCO GIUSEPPE DIASCI TERESA) per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

██████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

██████████ acquista da ██████████ e ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

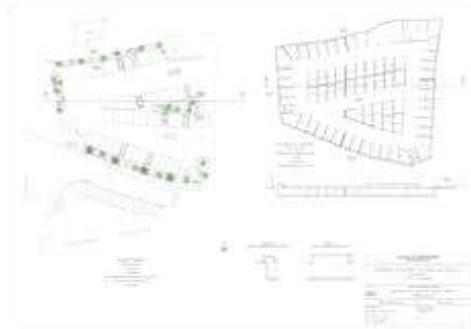


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica



San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica
Pianta di progetto - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 45, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ████████ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub55, box identificato dal sub46, bene comune non censibile identificato dal sub69

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 45 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

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
box auto	18,20	x	100 %	=	18,20
Totale:	18,20				18,20



LOTTO 13 CORPO A: determinazione delle superfici commerciali

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,20	x	1.200,00	=	21.840,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 21.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,20	0,00	21.840,00	21.840,00
				21.840,00 €	21.840,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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:	€. 21.840,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 46, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub56, box identificato dal sub47, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub45

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.716,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 22.716,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2020, il box auto era completamente ingombro di oggetti; le chiavi erano nella disponibilità dell'Amministratore della Società Sig. [REDACTED]

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniug ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ██████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di DALEO DOMENICO ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

████████████████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ██████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ██████████ acquistano dal Sig. ██████████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ██████████ nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

████████████████████ a ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████ rl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ a per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ di nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

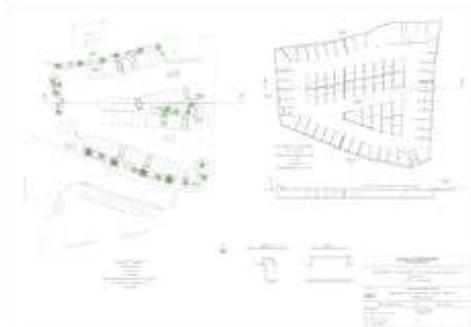


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica



San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica
Pianta di progetto - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 46, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub56, box identificato dal sub47, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub45

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 46 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

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
box auto	18,93	x	100 %	=	18,93
Totale:	18,93				18,93



LOTTO 14 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,93	x	1.200,00	=	22.716,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.716,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.716,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,93	0,00	22.716,00	22.716,00
				22.716,00 €	22.716,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.716,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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:	€. 22.716,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **17,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 47, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub57, box identificato dal sub48, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub46, box identificato dal sub56

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 21.588,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **21.588,00**

Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 27 gennaio 2022 alla presenza del Custode Giudiziario, il box auto era occupato da un motoveicolo.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro █████ S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società █████ ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società ██████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ████████████████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ████████████████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn. 54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ████████████████████ (predecessivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ████████████████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ████████████████████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

████████████████████ A per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ████████████████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ████████████████████ acquista dai Sigg. ████████████████████ (comproprietario), ████████████████████ (comproprietario) e ████████████████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

████████████████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di ████████████████████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. ████████████████████ acquistano dal Sig. ████████████████████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

████████████████████ O per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di ████████████████████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181

████████████████████ to acquista da ████████████████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ████████████████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████ srl acquista dal Sig. ████████████████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ il terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

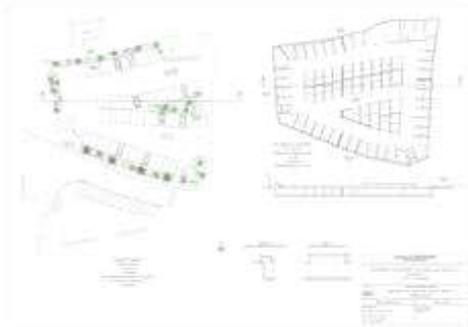


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **17,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 47, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub57, box identificato dal sub48, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub46, box identificato dal sub56

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

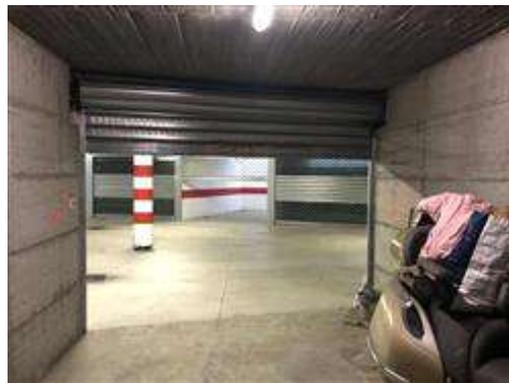
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 47 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

CONSISTENZA:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 21.588,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.588,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	17,99	0,00	21.588,00	21.588,00
				21.588,00 €	21.588,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
--	----------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.588,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 21.588,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 53, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub63, box identificato dal sub54, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub52, box identificato dal sub62

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.416,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **22.416,00**

Data della valutazione: **13/04/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 27 gennaio 2022 alla presenza del Custode Giudiziario, il box auto era completamente ingombro di oggetti.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro █████ S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società █████ ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società █████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società █████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. █████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre █████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge █████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli █████ e successivo atto di divisione rogito Manlio █████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma █████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra █████ acquista dai Sigg. █████ (comproprietario), █████ (comproprietario) e █████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

████████████████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di █████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. █████ acquistano dal Sig. █████ i terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

████████████████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di █████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

████████████████████ acquista da █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma █████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società █████rl acquista dal Sig. █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di DONETTI GIANNI ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ Pisciotta per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

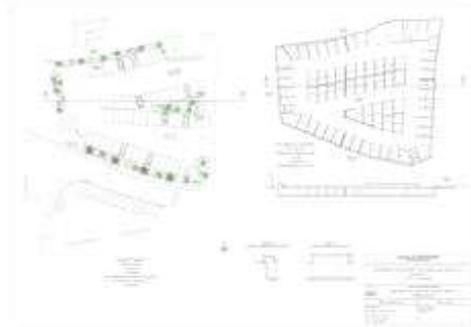


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 53, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub63, box identificato dal sub54, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub52, box identificato dal sub62

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Sanremo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 53 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto

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
box auto	18,68	x	100 %	=	18,68
Totale:	18,68				18,68



LOTTO 16 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,68	x	1.200,00	=	22.416,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.416,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.416,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,68	0,00	22.416,00	22.416,00
				22.416,00 €	22.416,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.416,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	€. 22.416,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 54, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub64, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub53, box identificato dal sub63

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 27.000,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24 settembre 2021, il box auto era in uso al Sig. [REDACTED] [REDACTED] virtù di scrittura privata non registrata del 19.05.2015.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società [REDACTED] ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società [REDACTED] SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società [REDACTED] SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. [REDACTED] il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre [REDACTED] deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge [REDACTED] (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei fig. [REDACTED] successivo atto di divisione a rogito Manlio [REDACTED] già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di [REDACTED] ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra [REDACTED] acquista dai Sigg. [REDACTED] (comproprietario), [REDACTED] (comproprietario) e [REDACTED] (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

[REDACTED] A per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di [REDACTED] ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. [REDACTED] acquistano dal Sig. [REDACTED] terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di [REDACTED] ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

[REDACTED] acquista da [REDACTED] il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

[REDACTED] SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società [REDACTED] srl acquista dal Sig. [REDACTED] il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. ██████████ terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

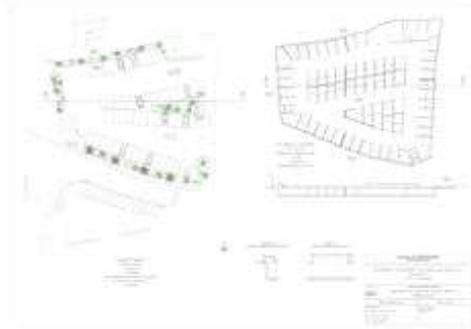


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica



San 1000000/15/10000 - Revisione Tecnica
Pianta di progetto - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento - Pianta di riferimento

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 54, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario box identificato dal sub64, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub53, box identificato dal sub63

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 54 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicotterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto

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
box auto	22,50	x	100 %	=	22,50
Totale:	22,50				22,50



LOTTO 17 CORPO A: determinazione superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,50	x	1.200,00	=	27.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	22,50	0,00	27.000,00	27.000,00
				27.000,00 €	27.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 27.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 57, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012

Coerenze: partendo da nord in senso orario, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub56, box identificato dal sub46, box identificato dal sub45

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.904,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 23.904,00

trova:

Data della valutazione:

13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 27 gennaio 2022 alla presenza del Custode Giudiziario, il box auto era occupato da alcuni oggetti.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro █████ S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società █████ ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società ██████████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).

Il bene è pervenuto alla Società ██████████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ O per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. ██████████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre ██████████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione rogito Manlio ██████████ Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di ██████████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra ██████████ acquista dai Sigg. ██████████ (comproprietario), ██████████ (comproprietario) e ██████████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

██████████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di NOTAIO PANICO ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

██████████ acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società ██████████ srl acquista dal Sig ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████ SRL acquista dai Sigg. ██████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████ srl acquista dal Sig. ██████ terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **19,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 57, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012
Coerenze: partendo da nord in senso orario, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub56, box identificato dal sub46, box identificato dal sub45

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 55 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma pseudo-trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



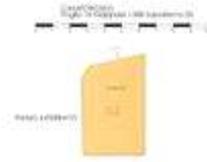
Particolare del box auto

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
box auto	19,92	x	100 %	=	19,92
Totale:	19,92				19,92



LOTTO 18 CORPO A: determinazione superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,92	x	1.200,00	=	23.904,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.904,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.904,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	19,92	0,00	23.904,00	23.904,00
				23.904,00 €	23.904,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società █████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.904,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	€. 23.904,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 57, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub58, box identificato dal sub48, box identificato dal sub47, box identificato dal sub56

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.612,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.612,00
Data della valutazione: 13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 27 gennaio 2022 alla presenza del Custode Giudiziario, il box auto era occupato da alcuni oggetti.

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 06/05/2008 a firma di DONETTI GIANNI NOTAIO ai nn. 38258/19550 di repertorio, registrata il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 3123, iscritta il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4831/838, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLE RIVIERA DEI FIORI, contro █████ S.R.L., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava vari immobili in Comune di Camporosso tra i quali l'area censita nel catasto dei terreni a Fg. 16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316/parte, sulla quale la società █████ ha edificato un fabbricato interrato a destinazione non residenziale censito a Fg. 16 particella 1388 subalterni dall'1 al 69 (Costituzione del 20.01.2012 protocollo IM0007021)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro █████ S.R.L., derivante da atto esecutivo o cautelare

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'autorimessa è stata realizzata dalla Società █████ SRL a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST) sui terreni catastalmente identificati a Fg.16 particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte. In catasto la costituzione del fabbricato particella 1388 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale n.6342 agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 18.01.2021 da cui risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato deriva dalle già citate particelle 180, 181, 449, 913 e 1316 parte.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

█████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di costruzione (dal 20/01/2012).
 Il bene è pervenuto alla Società █████ SRL per averlo costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire 13334 del 11.11.2009 (P.U.O. C3 EST)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

█████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1944), registrato il 30/12/1944, trascritto il 12/01/1945 a SANREMO ai nn. 54/54.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

Al sig. █████ il mappale 1316 è pervenuto per successione "mortis causa" del proprio padre █████ deceduto il 1 luglio 1944; dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30.12.1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai nn.54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 a favore del coniuge █████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli █████ e successivo atto di divisione rogito Manlio █████ già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep.8299, registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 ai nn. 397/145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn.3983/3565

█████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/1984), con atto stipulato il 30/01/1984 a firma di █████ ai nn. 8068 di repertorio, registrato il 16/02/1984 a SANREMO ai nn. 153284.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Sig.ra █████ acquista dai Sigg. █████ (comproprietario), █████ (comproprietario) e █████ (usufruttuario) il terreno identificato a Fg. 16 del comune di Camporosso particella 913

█████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1987), con atto stipulato il 12/02/1987 a firma di █████ ai nn. 13727 di repertorio, registrato il 02/03/1987 a SANREMO.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

I Sigg. █████ acquistano dal Sig. █████ terreni identificati al Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449.

█████ per la quota di 1/1 (dal 26/10/1993), con atto stipulato il 26/10/1993 a firma di █████ ai nn. 19461 rep. di repertorio, registrato il 15/11/1993 a SANREMO ai nn. vol.4 n.3008.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

█████ acquista da █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 181

█████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2006), con atto stipulato il 16/10/2006 a firma di █████ ai nn. 35483/17335 di repertorio, trascritto il 27/10/2006 a SANREMO ai nn. 15503/9915.

Il titolo è riferito solamente a particella 181.

La Società █████ acquista dal Sig. █████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di

Camporosso, particella 181

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di ██████████ ai nn. 35934/17703 di repertorio, trascritto il 05/01/2007 a SANREMO ai nn. 107/91.

Il titolo è riferito solamente a particella 913.

La Società ██████████ SRL acquista da ██████████ il terreno identificato al Fg. 16 del Comune di Camporosso al Fg. 16 particella 913

██████████ S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ██████████ ai nn. 36250 di repertorio, trascritto il 20/03/2007 a SANREMO ai nn. 3343/2127.

Il titolo è riferito solamente a particelle 180 e 449.

La Società ██████████ SRL acquista dai Sigg. ██████████ a per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno i terreni identificati a Fg. 16 del Comune di Camporosso, particelle 180 e 449

██████████ SRL per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 03/05/2008), con atto stipulato il 03/05/2008 a firma di ██████████ ai nn. 38246/19542 di repertorio, trascritto il 13/05/2008 a SANREMO ai nn. 4828/3271.

Il titolo è riferito solamente a particella 1316.

La società ██████████ srl acquista dal Sig. M. ██████████ terreno identificato a Fg. 16 del Comune di Camporosso particella 1316

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13334**, intestata a SOCIETA' ██████████ S.R.L., per lavori di realizzazione parcheggio pubblico/privato costituente la UMI n.3 del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) del sub-distretto di trasformazione C, rilasciata il 11/11/2009 con il n. 13334 di protocollo.

Il Permesso di costruire in oggetto è uno dei titoli edilizi attuativi del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001

Permesso di costruire/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. **15732**, intestata a SOCIETA' ██████████ SRL, per lavori di accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al PdC 13334 del 11.11.2009 (p.u.o. C3 EST), presentata il 17/06/2013 con il n. 4127 di protocollo, rilasciata il 10/12/2014 con il n. 15732 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera D.C. N.3 DEL 17.01.2001, l'immobile ricade in zona DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE C, sub distretto C3, Unità minima di intervento Est. L'immobile oggetto di valutazione fa parte del Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) per l'attuazione del sub-distretto di trasformazione C3, Unità Minima di Intervento Est, del P.U.C. del Comune di Camporosso approvato con Deliberazione Consiliare n.3 del 17 gennaio 2001.

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona ID-CO - Insediamenti diffusi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 45 della N.T.A. del P.T.C.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

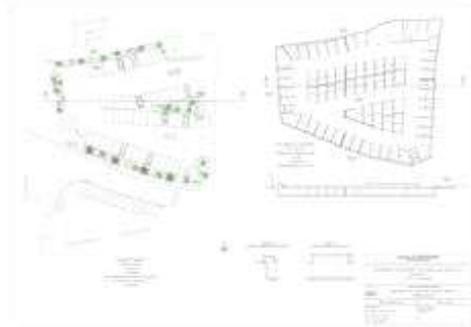


Tavola 3 allegata al PdC in sanatoria 1572/13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata



Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

Planimetria catastale dell'autorimessa interrata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC, della superficie commerciale di **18,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (■■■■ S.R.L.)

L'immobile consiste in un box auto all'interno di un'autorimessa interrata, situata in Camporosso (IM), via San Rocco snc. L'autorimessa, realizzata in calcestruzzo cementizio armato, è composta da un piano interrato nel quale si localizzano 64 box auto privati, oltre ad alcuni locali accessori, con accesso carrabile da una rampa a doppio senso di marcia; l'accesso pedonale è garantito da due corpi scala a doppia rampa, privi di ascensore. In copertura all'autorimessa si trova un parcheggio pubblico, in quota con via San Rocco costituito da 54 posti auto a raso, con alcune aiuole piantumate atte a nascondere le griglie di aerazione. L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia di Ponente di Camporosso mare, delimitata a valle dalla linea di costa e a ovest dal fiume Nervia, in un contesto paesaggistico pianeggiante caratteristico delle foci fluviali, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati che si localizzano lungo le direttrici perpendicolari che si dipartono dalla via Aurelia. La zona è connotata da un patrimonio edilizio (di livello medio e basso) costituito pressoché omogeneamente da fabbricati residenziali in parte isolati e in parte aggregati, sia unifamiliari che plurifamiliari, risalenti al boom edilizio degli anni Sessanta e Settanta. In particolare il quartiere residenziale sorto lungo la via Aurelia risulta connotato da caseggiati ad appartamenti, caratterizzati da matrici planimetriche rettangolari e coperture sia a falde che piane, organizzati all'interno di un tessuto lineare continuo per distacco, derivante dal progressivo abbandono delle originarie aree coltivate en plein air e in serra. La zona ha una buona accessibilità rispetto al centro urbano di Camporosso mare, innestandosi lungo un asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è dotata di servizi ed esercizi commerciali, tra cui la posta e una scuola primaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 57, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1388 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN ROCCO SNC, piano: S1, intestato a SOCIETA' ■■■■ S.R.L., derivante da COSTITUZIONE del 20/01/2012 protocollo n. IM0007021 in atti dal 20/01/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 114.1/2012)
Coerenze: partendo da nord in senso orario, bene comune non censibile identificato dal sub69, box identificato dal sub58, box identificato dal sub48, box identificato dal sub47, box identificato dal sub56

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia e Bordighera). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto, identificato dal numero 57 (corrispondente al subalterno catastale), si trova in batteria all'interno dell'autorimessa; di forma trapezoidale, presenta una chiusura a serranda in acciaio automatizzata, pavimento in cemento elicoterato e soffitto, pareti portanti in calcestruzzo cementizio armato e pareti divisorie in blocchetti di gasbeton; è dotato di impianto di illuminazione.



Particolare del box auto



Particolare del box auto



Particolare del box auto

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
box auto	18,01	x	100 %	=	18,01
Totale:	18,01				18,01



LOTTO 19 CORPO A: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un box auto con caratteristiche analoghe è pari a 1.200,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,01	x	1.200,00	=	21.612,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.612,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.612,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori

unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Il Rustico di Camporosso
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: Agenzia Il Rustico di Camporosso e Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI IMPERIA

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	box singolo	18,01	0,00	21.612,00	21.612,00
				21.612,00 €	21.612,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a Società ██████████ S.R.L.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.612,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:	€. 21.612,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **73,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52, corrispondente ad una delle due unità immobiliari localizzate a piano terra, con accesso dal porticato comune. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52 , piano: T, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)
Coerenze: partendo da nord in senso orario corte giardino graffata all'u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 8, u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 7, u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B appartamento a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **51,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52, corrispondente ad una delle due unità immobiliari localizzate a piano terra, con accesso dal porticato comune. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di

trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunemente dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)
Coerenze: partendo da nord in senso orario u.i. Fg. 7 mappale 1014 subalterno 6, corte giardino graffata all'u.i. Fg. 7 mappale 1014 subalterno 8, u.i. Fg. 7 mappale 1014 subalterno 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C appartamento a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **158,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento su tre livelli facente parte di un edificio plurifamiliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunemente dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, PT, P1, ha un'altezza interna di 2,40 e 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52, piano: S1, T, 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)
Coerenze: partendo da nord in senso orario, altra ditta, via Balbo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

D autorimessa interrata a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **89,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'autorimessa interrata facente parte di un edificio plurifamiliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona

edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'autorimessa interrata è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/6, classe 6, consistenza 93 mq, rendita 499,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52, piano: S1, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)

Coerenze: partendo da nord in senso orario, u.i. identificata a Fg. 7 mappale 1014 sub8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	372,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 720.934,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 720.934,50
Data della valutazione:	13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo avvenuto il 28 ottobre 2020, l'alloggio catastalmente identificato a Fg. 7 particella 1014 subalterno 6 risultava occupato da terzi in forza di un contratto di affitto non opponibile alla procedura; l'alloggio catastalmente identificato a Fg. 7 particella 1014 subalterno 7 risultava libero mentre le unità immobiliari identificate a Fg. 7 particella 1014 subalterni 5 (autorimessa) e 8 (alloggio) erano occupati dal debitore Sig. ██████████ che vi risiede.

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 17/06/2004 a firma di VINCIGUERRA MASSIMO ai nn. 45572/13341 di repertorio, iscritta il 19/06/2004 a SANREMO ai nn. 8861/2273, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 800/1000 e [REDACTED] A per la quota di proprietà di 200/1000, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 1.100.000.

Importo capitale: 550.000.

Durata ipoteca: 19 anni e 6 mesi.

L'ipoteca fa riferimento agli immobili catastalmente identificati a Fg. 7 particella 582 sub 1, 2, 3 e 4 successivamente soppressi a seguito di progetto edilizio di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico che ha istituito le u.i. catastalmente identificate a Fg. 7 particella 1014 sub 5, 6, 7 e 8.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI CUNEO ai nn. 312/2017 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a SANREMO ai nn. 2209/317, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CUNEO.

Importo ipoteca: 4.296.824,24.

Importo capitale: 4.296.824,24.

L'ipoteca fa riferimento agli immobili catastalmente identificati a Fg. 7 particella 1014 sub 5, 6, 7 e 8.

ipoteca **legale**, stipulata il 01/06/2004 a firma di SESTRI S.P.A. ai nn. 3652/2004 di repertorio, iscritta il 03/07/2004 a SANREMO ai nn. 9673/2582, a favore di SESTRI SPA SER. RISC. TRIBUTI CONC. IMPERIA, contro [REDACTED], derivante da ipoteca esattoriale.

Importo ipoteca: 14.551,50.

Importo capitale: 7.275,25.

La formalità è riferita solamente a fabbricati catastalmente identificati a Fg. BOR 7 particella 582 subalterni 1 e 2 .

Il 17.06.2004 il sig. [REDACTED] (per la quota di 800/1000) e la Sig.ra [REDACTED] (per la quota di 200/1000) acquistano dai coniugi [REDACTED] la gli immobili catastalmente identificati a Fg. 7 particella 582 sub 1, 2, 3 e 4 successivamente soppressi a seguito di progetto edilizio di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico che ha istituito le u.i. catastalmente identificate a Fg. 7 particella 1014 sub 5, 6, 7 e 8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2015 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. 2687 di repertorio, trascritta il 15/01/2016 a SANREMO ai nn. 202/161, a favore di [REDACTED] S., contro [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Immobile catastalmente identificato a Fg. 7 particella 1014 sub6

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI CREDITO COOPERATIVO, contro [REDACTED] S.R.L. , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

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

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/1981), con atto stipulato il 11/02/1981 a firma di ██████████ ai nn. 2993/2029 di repertorio, registrato il 26/02/1981 a SANREMO ai nn. 1064, trascritto il 26/02/1981 a SANREMO ai nn. 1700/1395.

I Sigg. ██████████ coniugi in comunione di beni, acquistano dai Sigg. ██████████ l'u.i. catastalmente identificata a Fg. 7 mappale 582

██████████ e ██████████ per la quota di 800/1000 ██████████ 200/1000 ██████████, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2004), con atto stipulato il 17/06/2004 a firma di ██████████ ai nn. 45569/13340 di repertorio, trascritto il 19/06/2005 a SANREMO ai nn. 8860/5658.

Il sig. ██████████ (per la quota di 800/1000) e la Sig.ra Rinaldi Lidia (per la quota di 200/1000) acquistano dai coniugi ██████████ a gli immobili catastalmente identificati a Fg. 7 particella 582 sub 1, 2, 3 e 4 successivamente soppressi a seguito di progetto edilizio di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico che ha istituito le u.i. catastalmente identificate a Fg. 7 particella 1014 sub 5, 6, 7 e 8.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2005), con atto stipulato il 18/11/2005 a firma di ██████████ I ai nn. 33744/16026 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a SANREMO ai nn. 16022/9640.

Il Sig. ██████████ acquista dalla Sig.ra ██████████ la quota-parte di 200/1000 degli immobili catastalmente identificati a Fg. 7 particella 582 sub 1, 2, 3 e 4 successivamente soppressi a seguito di progetto edilizio di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico che ha istituito le u.i. catastalmente identificate a Fg. 7 particella 1014 sub 5, 6, 7 e 8.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2430/1978**, intestata a ██████████, per lavori di rifacimento recinzione e costruzione di accesso carrabile in via Cesare Balbo, presentata il 26/10/1977, rilasciata il 24/03/1978 con il n. 2430 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **766/1986**, intestata a ██████████ per lavori di realizzazione di locale cucina al piano terra del fabbricato mappale 582 sub1, realizzazione di locale accessorio adibito a magazzino al piano terra del fabbricato mappale 582 sub2, presentata il 30/04/1986, rilasciata il 07/09/2004 con il n. 766 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **796/1995**, intestata a ██████████, per lavori di ampliamento fabbricato in via Balbo 52, mappale 582, presentata il 01/03/1995, rilasciata il 20/03/1998 con il n. 796 di protocollo

Permesso di costruire N. **5961/2007**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato con accorpamento di volumi esterni nel corpo di fabbrica principale, cambio di destinazione d'uso degli stessi da magazzino/deposito a residenziale e costruzione di un'autorimessa interrata, presentata il 20/10/2004 con il n. 14680 (3621) di protocollo, rilasciata il 20/02/2007 con il n. 5961 di protocollo, agibilità del 26/09/2011 con il n. 17741 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 39 del 29.02.2000, l'immobile ricade in zona B1a - ZONA B1a - TESSUTO EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO -. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 49 ZONA B1- TESSUTO EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO sottozona B1a - B1b - B1c - B1d 49.01 Sottozona B1a 49.01.01 Definizione La zona B1a rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, ubicata nella piana tra la via Romana e la passeggiata Argentina, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni. 49.01.02 Destinazione Nella zona non sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 20 n. 6, 9, 10,11, 17. 49.01.03 Interventi Nella zona sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente art. 21, nel rispetto di quanto previsto al titolo III delle presenti norme. 49.01.04 Tipologie Gli interventi dovranno essere conformati alle tipologie "a, b, c" di cui all'art. 22. 49.01.05 Modalità attuative All'interno della zona sono evidenziati degli ambiti di intervento in cui sono specificatamente previste nuove edificazioni di completamento ed omogeneizzazione del tessuto. Tali interventi sono subordinati a concessione edilizia convenzionata, in base alla successiva elencazione preordinata ad indicare le prescrizioni urbanizzative interne ai singoli lotti, salvo diverse specifiche indicazioni contenute nella normativa del lotto stesso. Il dimensionamento esatto degli interventi, oggi indicativamente quantificato, avverrà sulla base di documentazione catastale e/o rilievo dell'esistente. La convenzione attuativa, laddove richiesta, dovrà obbligatoriamente contenere, trattandosi di interventi comportanti uno squilibrio del rapporto abitanti/servizi, l'impegno alla realizzazione di una quota parte di tali opere sino al soddisfacimento della quota di standards previsti per i nuovi insediamenti e per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso. Omissis v. Norme Tecniche di Attuazione in allegato

PTCP vigente, in forza di delibera D.C.R. n.6 del 26.02.1990, l'immobile ricade in zona TU Tessuto Urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38 della N.T.A. del P.T.C.P.

Piano di Bacino - Variante 2014 - Ambito II - Borg vigente l'immobile ricade in zona BO - Aree inondabili a media e bassa pericolosità relativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al subalterno 5 (autorimessa s1): aumento di superficie utile, diminuzione di superficie dell'autorimessa a favore del garage; diversa distribuzione interna Con riferimento al subalterno 6 (alloggio p.t.): diversa conformazione e localizzazione delle finestre della camera singola e della zona giorno, diversa distribuzione interna e mancata realizzazione di una tramezza divisoria in bagno, realizzazione di nuova finestra in bagno, aumento di superficie a scapito del subalterno 7 (alloggio p.t.) Con riferimento al subalterno 7 (alloggio p.t.): diversa conformazione e localizzazione delle finestre della camera e della zona giorno, diversa distribuzione interna, diminuzione di superficie a favore del subalterno 6 (alloggio p.t.) Con riferimento al subalterno 8 (alloggio s1, p.t. e p1): a piano primo diversa distribuzione interna, diversa conformazione e localizzazione delle aperture, realizzazione di cappotto esterno su parte del fronte nord; a piano terra: diversa distribuzione interna, a piano interrato: aumento di superficie utile, ampliamento della zona accessoria a scapito del garage; diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolizzabili mediante: occorre richiedere accertamento di conformità urbanistica

ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. (previo ottenimento dell'autorizzazione idraulica con riferimento all'aumento di superficie utile a piano interrato e la verifica dell'applicazione delle prescrizioni già contenute nella precedente autorizzazione idraulica Provvedimento della Provincia di Imperia n.h/87 del 19/01/2007); in particolare per l'aumento di superficie utile, pagando a titolo di oblazione il contributo di costruzione in misura doppia con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire; per la diversa distribuzione interna pagando a titolo di sanzione 1.000 euro, per le modifiche dei prospetti pagando a titolo di sanzione 516 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

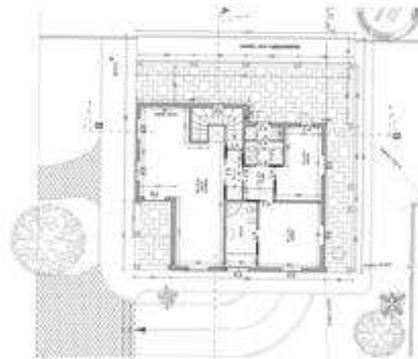
- Accertamento di conformità urbanistica: diritti segreteria: €.150,00
- Accertamento di conformità urbanistica: sanzione per modifiche prospetti: €.516,00
- Accertamento di conformità urbanistica: oblazione contributo di costruzione in misura doppia: €.2.672,00
- Accertamento di conformità urbanistica: sanzione per opere interne : €.1.000,00
- Accertamento di conformità urbanistica: spese tecniche: €.3.000,00
- Autorizzazione idraulica preventiva: spese tecniche: €.2.500,00
- Autorizzazione idraulica preventiva: spese di istruttoria: €.182,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

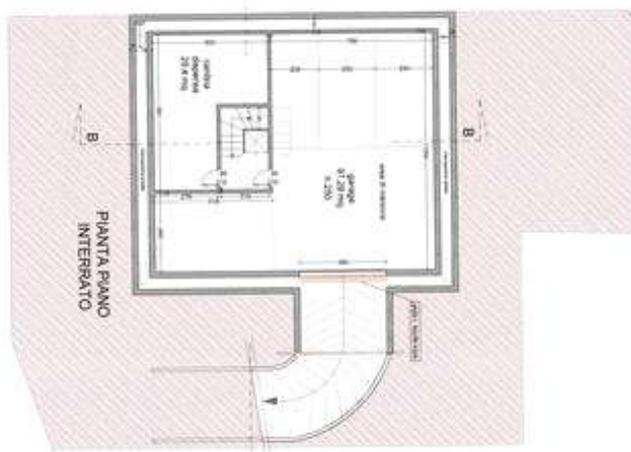
Le spese tecniche sono da intendersi al netto delle spese documentate e degli oneri di legge.



Planimetria piano terra stato autorizzato



Planimetria piano primo stato autorizzato



Planimetria piano interrato stato autorizzato



Determinazione aumento superficie utile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al subalterno 5 (autorimessa s1): aumento di superficie utile, diminuzione di superficie dell'autorimessa a favore del garage; diversa distribuzione interna Con riferimento al subalterno 6 (alloggio p.t.): diversa conformazione e localizzazione delle finestre della camera singola e della zona giorno, diversa distribuzione interna e mancata realizzazione di una tramezza divisoria in bagno, realizzazione di nuova finestra in bagno, aumento di superficie a scapito del subalterno 7 (alloggio p.t.) Con riferimento al subalterno 7 (alloggio p.t.): diversa conformazione e localizzazione delle finestre della camera e della zona giorno, diversa distribuzione interna , diminuzione di superficie a favore del subalterno 6 (alloggio p.t.) Con riferimento al subalterno 8 (alloggio s1, p.t. e p1): a piano primo diversa distribuzione interna, diversa conformazione e localizzazione delle aperture, realizzazione di cappotto esterno su parte del fronte nord; a piano terra: diversa distribuzione interna, a piano interrato: aumento di superficie utile, ampliamento della zona accessoria a scapito del garage; diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre redigere tipo mappale per rettifica superficie piano interrato e pratica docfa per frazionamento e fusione (includendo anche la diversa distribuzione degli spazi interni).

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

Costi di regolarizzazione:

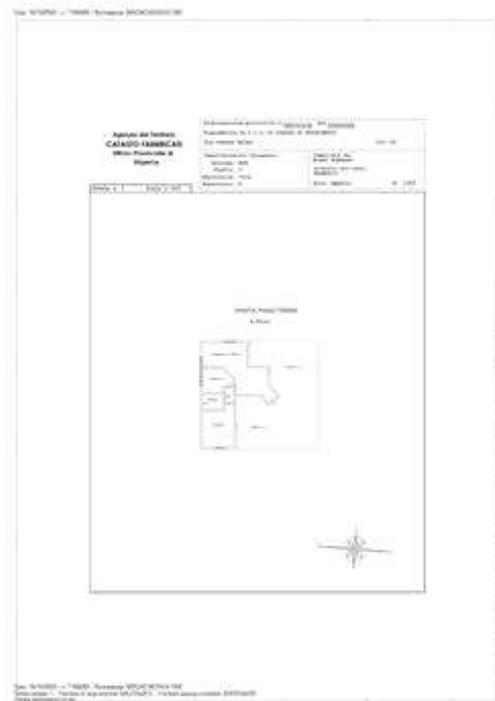
- regolarizzazione catastale tipo mappale: oneri catastali: €.167,00
- regolarizzazione catastale tipo mappale: spese tecniche: €.1.500,00
- regolarizzazione catastale frazionamento e fusione: oneri catastali: €.200,00
- regolarizzazione catastale frazionamento e fusione: spese tecniche: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Le spese tecniche sono da intendersi al netto delle spese documentate e degli oneri di legge.



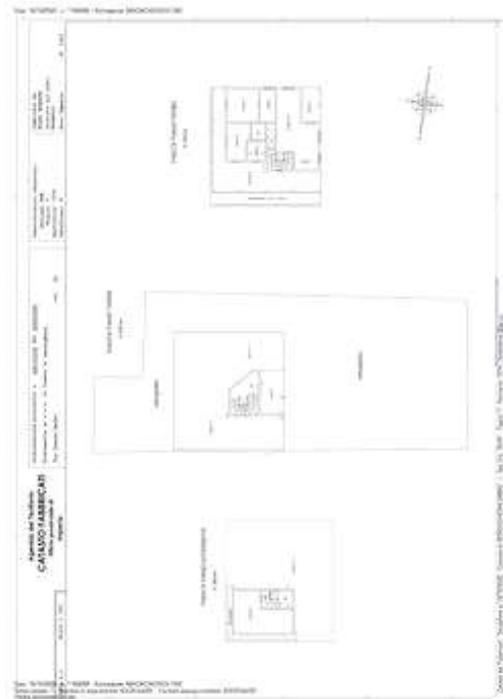
Planimetria catastale subalterno 5



Planimetria catastale subalterno 6



Planimetria catastale subalterno 7



Planimetria catastale subalterno 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **73,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento facente parte di un edificio plurifamiliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52, corrispondente ad una delle due unità immobiliari localizzate a piano terra, con accesso dal porticato comune. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52 , piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)

Coerenze: partendo da nord in senso orario corte giardino graffata all'u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 8, u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 7, u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Particolare dell'edificio plurifamigliare in cui si colloca l'u.i. in oggetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia, Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Ortofoto ravvicinata con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso sud (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare dell'ingresso carrabile all'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)

SERVIZI

campo da tennis



spazi verde



negozi al dettaglio



supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml



ferrovia distante 1000 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è situato in posizione angolare, con tre affacci rispettivamente verso ovest, verso nord e verso est; esso gode di un buon soleggiamento e di una buona luminosità. Dal punto di vista

distributivo l'appartamento, dalla matrice planimetrica a L, è composto da una zona giorno corredata da angolo cottura da cui si diparte un corridoio che distribuisce una camera singola, un bagno e una camera doppia. Tutti i vani componenti l'alloggio sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante.

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) pavimenti in ceramica e parquet;
- b) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- c) rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di ml. 1,60 circa;
- f) serramenti esterni in legno con persiane in alluminio;
- g) portone di ingresso blindato ad anta unica;
- h) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- i) impianto elettrico sottotraccia;
- j) impianto di riscaldamento con caldaia a gas;
- k) impianto telefonico e postazione citofono.

Attualmente l'alloggio si trova in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda gli impianti.



Particolare della camera da letto singola



Particolare della zona giorno



Particolare della zona giorno



Particolare della camera da letto doppia



Particolare del bagno



Particolare della zona giorno

CLASSE ENERGETICA:



[39.72 KWh/m²/anno]

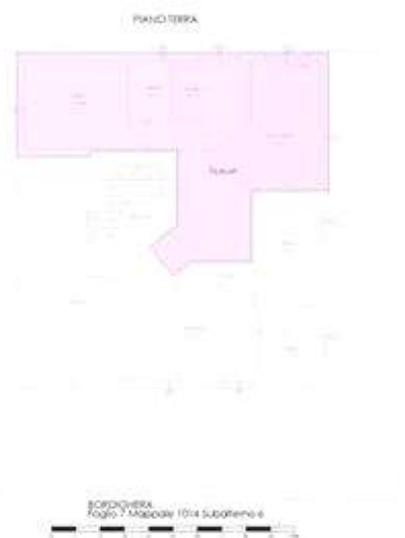
Certificazione APE N. 0720178102 registrata in data 25/02/2017

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	73,56	x	100 %	=	73,56
Totale:	73,56				73,56



LOTTO 20 CORPO A: determinazione superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Pizzio e Verri di Ospedaletti
- . Agenzia Estate Away di Ospedaletti
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,56 x 2.900,00 = **213.324,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-31.998,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 181.325,40**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 181.325,40**

BENI IN BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **51,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento facente parte di un edificio plurifamigliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52, corrispondente ad una delle due unità immobiliari localizzate a piano terra, con accesso dal porticato comune. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a

giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)

Coerenze: partendo da nord in senso orario u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 6, corte giardino graffata all'u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 8, u.i. Fig. 7 mappale 1014 subalterno 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia, Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Ortofoto ravvicinata con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso sud (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare dell'ingresso carrabile all'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)

SERVIZI

campo da tennis



spazi verde



negozi al dettaglio



supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml



ferrovia distante 1000 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è situato in posizione angolare, con tre affacci rispettivamente verso est, verso sud e verso ovest; esso gode di un buon soleggiamento e di una buona luminosità. Dal punto di vista

distributivo l'appartamento, dalla matrice planimetrica a L, è composto da una zona giorno corredata da angolo cottura da cui si diparte un disimpegno che distribuisce una camera singola e un bagno. Tutti i vani componenti l'alloggio sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante.

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) pavimenti in ceramica e parquet;
- b) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- c) rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di ml. 1,60 circa;
- f) serramenti esterni in legno con persiane in alluminio;
- g) portone di ingresso blindato ad anta unica;
- h) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- i) impianto elettrico sottotraccia;
- j) impianto di riscaldamento con caldaia a gas;
- k) impianto citofonico



Particolare del bagno



Particolare dell'ingresso



Particolare della zona giorno



Particolare della zona giorno



Particolare della camera da letto

Particolare del bagno

CLASSE ENERGETICA:

[42.51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07201713979 registrata in data 04/04/2017

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	51,26	x	100 %	=	51,26
Totale:	51,26				51,26



LOTTO 20 CORPO B: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è

avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Pizzio e Verri di Ospedaletti
- . Agenzia Estate Away di Ospedaletti
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,26 x 2.900,00 = **148.654,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-22.298,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 126.355,90**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.355,90**

BENI IN BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **158,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento su tre livelli facente parte di un edificio plurifamigliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'alloggio è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, PT, P1, ha un'altezza interna di 2,40 e 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52, piano: S1, T, 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)
Coerenze: partendo da nord in senso orario, altra ditta, via Balbo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Particolare della camera da letto matrimoniale e del bagno padronale a piano primo



Particolare dell'ingresso con scala e ascensore a piano terra



Particolare del secondo bagno a piano primo



Particolare della camera singola a piano primo



Particolare della loggia a piano primo



Particolare del terrazzo a piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia, Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Ortofoto ravvicinata con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso sud (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare dell'ingresso carrabile all'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)

SERVIZI

campo da tennis



spazi verde



negozi al dettaglio



supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml



ferrovia distante 1000 ml

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della
media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

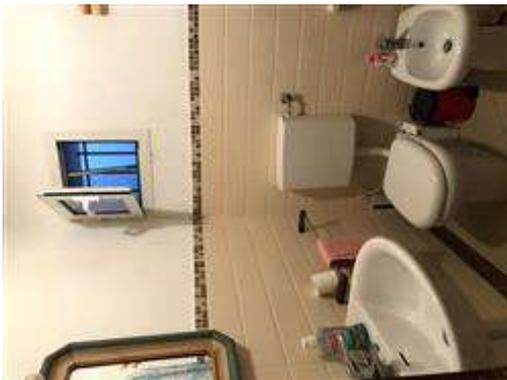
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio si sviluppa su tre livelli, a piano terra si localizza l'ingresso, preceduto da un porticato, in cui si trovano la scala di collegamento interno a U e l'ascensore; il piano primo è composto da un'ampia zona giorno con angolo cottura attestata a sud-ovest e corredata da una loggia e da una zona notte formata da due camera da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio e una cabina armadi; un ampio terrazzo rigirante lungo i fronti nord ed est completa l'appartamento, a piano interrato si localizzano alcuni vani accessori quali un'ampia taverna, un bagno di servizio e due cantine/depositi. Avendo quattro affacci liberi l'immobile gode di un buon soleggiamento e di una buona luminosità. Tutti i vani componenti l'alloggio sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante.

Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) pavimenti in ceramica e parquet;
- b) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- c) rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate fino ad un'altezza di ml. 1,60 circa;
- f) serramenti esterni in legno con persiane in alluminio;
- g) portone di ingresso blindato ad anta unica;
- h) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- i) impianto elettrico sottotraccia;
- j) impianto di riscaldamento con caldaia a gas;
- k) impianto citofonico



Particolare del bagno di servizio a piano interrato



Particolare della zona giorno a piano primo



Particolare del disimpegno a piano primo



Particolare della taverna a piano interrato



Particolare della zona giorno a piano primo



Particolare della cantina a piano interrato

CLASSE ENERGETICA:

[53,40 KWh/m²/anno]

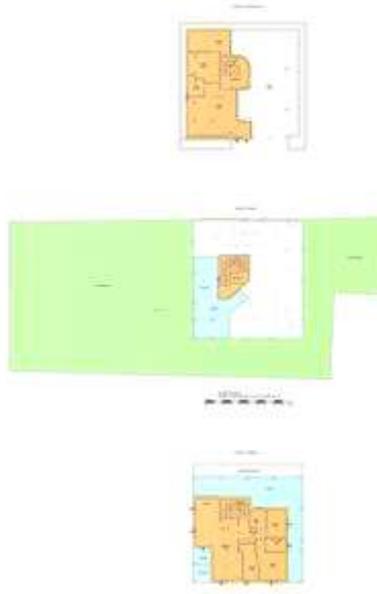
Certificazione APE N. 07202145355 registrata in data 27/12/2021

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	99,27	x	100 %	=	99,27
ingresso	16,97	x	25 %	=	4,24
taverna e locali accessori	85,04	x	25 %	=	21,26
portici e terrazzi fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
portici e terrazzi oltre 25 mq	72,37	x	10 %	=	7,24
area esterna fino alla concorrenza della superficie dell'u.i.	99,27	x	10 %	=	9,93
area esterna eccedente la superficie dell'u.i.	462,15	x	2 %	=	9,24

Totale:	860,07	158,68
----------------	---------------	---------------



LOTTO 20 CORPO C: determinazione della superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Pizzio e Verri di Ospedaletti
- . Agenzia Estate Away di Ospedaletti
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,68 x 2.600,00 = **412.566,70**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-61.885,01

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 350.681,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 350.681,70**

BENI IN BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52

AUTORIMESSA INTERRATA

DI CUI AL PUNTO D

autorimessa interrata a BORDIGHERA VIA CESARE BALBO 52, della superficie commerciale di **89,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'autorimessa interrata facente parte di un edificio plurifamigliare situato in Bordighera (IM), via Cesare Balbo 52. Il fabbricato, realizzato a partire dal 2007, si attesta perpendicolarmente a via Cesare Balbo ed è preceduto da una corte in parte attrezzata a giardino.

L'area in cui si localizza l'unità immobiliare si inserisce nella fascia centrale di Ponente di Bordighera, in un contesto paesaggistico urbano di costa: la zona in oggetto, localizzata tra la via Romana e la strada provinciale di collegamento con Vallecrosia (via Aurelia di Levante), rappresenta la zona edificata urbana di tipo non storico, che ricomprende edificazioni di pregio architettonico oltre che le recenti edificazioni.

La zona è leggermente decentrata rispetto al centro urbano ma con una buona accessibilità rispetto ad esso, innestandosi poco distante dall'asse viario principale (via Aurelia), servito dai mezzi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano. L'area, a destinazione prettamente residenziale, è comunque dotata di numerosi servizi ed esercizi commerciali.

L'immobile in cui si colloca l'autorimessa interrata è un fabbricato a corpo isolato, costituito da un piano interrato e da due piani fuori terra e con esposizione principale a ovest; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala interna a U corredata da ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1014 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/6, classe 6, consistenza 93 mq, rendita 499,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BALBO 52, piano: S1, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE del 29/09/2009 Pratica n. IM0163258 in atti dal 29/09/2009 DEMOLIZIONE PARZIALERISTRUTTURAZIONE (n. 11853.1/2009)

Coerenze: partendo da nord in senso orario, u.i. identificata a Fg. 7 mappale 1014 sub8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia, Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Ortofoto ravvicinata con individuazione dell'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso sud (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare di via Balbo verso nord (da Google earth)



Particolare dell'ingresso carrabile all'immobile in cui si colloca l'u.i. in oggetto (da Google earth)

SERVIZI

campo da tennis



spazi verde



negozi al dettaglio



supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml



ferrovia distante 1000 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa interrata, con accesso da una rampa che si diparte da via Cesare Balbo, è costituita da un vano di forma a C corredato da intercapedine; la pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è dotato di una serranda motorizzata e di impianto elettrico sottotraccia.



Particolare dell'autorimessa interrata



Particolare dell'autorimessa interrata



Particolare dell'autorimessa interrata



Particolare dell'autorimessa interrata



Particolare della rampa di accesso all'autorimessa interrata

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
autorimessa interrata	89,01	x	100 %	=	89,01
Totale:	89,01				89,01



LOTTO 20 CORPO D: determinazione superficie commerciale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativa a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Pizzio e Verri di Ospedaletti
- . Agenzia Estate Away di Ospedaletti
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,01 x 1.000,00 = **89.010,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per vendita giudiziaria	-13.351,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.658,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.658,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni alla data della presente relazione la scrivente si è avvalsa del procedimento di stima per confronto diretto di valori unitari: esso consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di immobili analoghi. Con ciò si intendono immobili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe alla medesima, compravenduti in un periodo coevo alla data della valutazione stessa. La prima operazione è stata pertanto quella dell'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e morfologiche simili a quelli in esame, dei quali fosse noto il prezzo unitario di compravendita. Nello specifico si sono consultate le seguenti agenzie immobiliari particolarmente specializzate in compravendita di immobili paragonabili per caratteristiche, tipologia e epoca al bene oggetto della presente perizia:

- . Agenzia Pizzio e Verri di Ospedaletti
- . Agenzia Estate Away di Ospedaletti
- . Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SANREMO, ufficio del registro di SANREMO,

conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di BORDIGHERA, agenzie: Agenzia Pizzio e Verrì di Ospedaletti, Agenzia Estate Away di Ospedaletti, Agenzia LiguriaHomes Casamare di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: VENDITE GIUDIZIARIE TRIBUNALE DI IMPERIA

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	73,56	0,00	181.325,40	181.325,40
B	appartamento	51,26	0,00	126.355,90	126.355,90
C	appartamento	158,68	0,00	350.681,70	350.681,70
D	autorimessa interrata	89,01	0,00	75.658,50	75.658,50
				734.021,50 €	734.021,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo al Sig. ██████████

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.087,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 720.934,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 720.934,50**

data 13/04/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCA BUCCAFURRI