



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2015 + 135/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

"IFIR Ponente" s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. PAOLA FERRO

CF:FRRPLA74R56E290V

con studio in IMPERIA (IM) Via Del Parco n. 1 - Trav. Via F. Musso

telefono: 00390183275135

fax: 00390183275135

email: geopaolaferro@gmail.com

PEC: paola.ferro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A APPARTAMENTO a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di mq. 70.00 (alloggio + terrazzo) per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il presente corpo "A" descrive l'unità residenziale posta al piano primo (sub. 1) accessibile sia da scala interna dal civico n. 6 della Via Dante oppure dall'esterno attraverso un cancello pedonale posto sul lato est della proprietà (*Allegato "A" - foto 1.1*).

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno la possibilità di un cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge.

Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano primo del fabbricato ed è stato rilevato privo di zona "cucina/cottura", con tre camere ed un servizio igienico con aerazione forzata.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019, l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato "A" - foto 1.A - 2-A*)

Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutari dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003).

I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre mentre dal disimpegno, posto sul lato nord, si può accedere al terrapieno/terrazzo pavimentato (*Allegato "A" - foto 4.A*) ed al piccolo manufatto utilizzato come magazzino/deposito (*Allegato "A" - foto 3.A*)

Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista e che possa essere considerata composta da:

1. piano primo;
2. lastrico solare/terrazzo con cancelletto e scala esterna privata dalla Via Dante;
3. piccolo manufatto adibito a ripostiglio/deposito sul lato nord, all'estremità del terrazzo al "punto 2".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m t . 2,60/2,64.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 particella 732 sub. 1** (catasto fabbricati):

sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 9, piano: 2.

N.B.: Si ritiene che il piano secondo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano primo (Allegato A - foto 1.1).

B APPARTAMENTO a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, frazione Conio, della superficie commerciale di mq. **62,00** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il presente corpo "B" descrive l'unità residenziale posta al piano secondo (sub. 2) accessibile solo pedonalmente percorrendo una scalinata pubblica posta lungo il lato sud del manufatto (Allegato A - foto 1.2). Lo stato manutentivo esterno dell'intera proprietà in disamina è apparsa allo scrivente in pessime condizioni visto il totale abbandono (Allegato A - foto 2.B).

Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano secondo del fabbricato ed è stato rilevato con ingresso, servizio igienico, soggiorno/cottura, camera da letto e ripostiglio.

Dal soggiorno/cottura, attraverso una scala con struttura in ferro e presumibilmente pedate in legno (queste ultime mancanti....) si raggiunge un sottotetto nel quale sono stati ricavati due piccoli locali con finiture residenziali (Allegato A - foto 4.B e 5.B).

Tale superficie NON è risultata supportata da alcun titolo autorizzativo nè tantomeno da elementi che ne associno una "preesistenza". Nel proseguo si entrerà nel merito dell'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistico/ambientale.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente ma privi di persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa del quale saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019 l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (Allegato A - foto 2.B).

Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003).

I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre.

Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di mt. 2,50.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 particella 732 sub. 2** (catasto fabbricati)

Sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 9, piano: primo

N.B.: Si ritiene che il piano primo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano secondo (Allegato A - foto 1.1).

C **MAGAZZINO** a CONIO, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il presente corpo "C" descrive il locale posto al piano seminterrato (sub. 3) accessibile dal portoncino al civico n. 6 della Via Dante (*Allegato A - foto 1.1*)

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno l'opportunità di richiedere il cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge.

Il "magazzino" descritto in questa sezione è posto al piano seminterrato del fabbricato, con piano di calpestio a quota inferiore rispetto alla adiacente Via Dante ed è composto da un unico vano più un servizio igienico realizzato in epoca recente.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019, il locale è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato A - foto 1.C*)

Le condizioni generali del magazzino sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003). Sono però apparse chiare alla scrivente sia dalle opere di finitura generali (pavimenti, intonaci, predisposizione per termosifoni ecc.) che dalla realizzazione di un servizio igienico (*Allegato A - foto 1.C - 2.C*) più una zona rivestita con piastrelle e con la presenza di attacchi per "cottura", che ci potesse essere la volontà di farne un utilizzo "pertinenziale" (taverna/cottura) all'unità residenziale del piano primo (sub.1).

Ad ulteriore conferma di quanto sopra ipotizzato, sarebbe la mancanza di una zona "cottura" nell'unità posta al piano superiore descritta nella presente al "corpo "A".

Il locale è aerato naturalmente da finestre ma ha un'altezza netta interna di mt. 2,00, elemento che NON ne consentirebbe il cambio di destinazione d'uso residenziale secondo le normative vigenti.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 particella 732 sub. 3** (catasto fabbricati),
sezione urbana CONIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Dante 9, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali ABITATIVI:	132,00 m²
Consistenza commerciale complessiva unità principali MAGAZZINO:	43,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.000,00
Data della valutazione: 23/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 17/09/2003 a firma di Notaio Saguato Giovanni - Imperia ai nn. reg. gener. 5892 - reg. partic. 843 di repertorio, a favore di....., contro.....
Importo ipoteca: €. 120.000.
Importo capitale: €. 80.000.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ✓ **PIGNORAMENTO**, stipulato l'01/04/2015 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. reg. gener. 2266 - Reg. partic. 1867 di repertorio, a favore di....., contro.....;
- ✓ **PIGNORAMENTO**, stipulato il 18/07/2016 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. reg. gener. 3470 - reg. partic. 2759 di repertorio, a favore di....., contro.....

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. ATTUALI PROPRIETARI:

- ✓ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/2003), con atto stipulato il 17/11/2003 a firma di Notaio Saguato Giovanni - Imperia ai nn. Reg. gener. 5885 - Reg. partic. 4588 di repertorio;
- ✓ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2003), con atto stipulato il 17/09/2003 a firma di Notaio Saguato Giovanni - Imperia ai nn. Reg. gener. 5885 - Reg. partic. 4588 di repertorio.

N.B.: in data 15.06.2012 il Sig. è deceduto senza lasciare testamento. E' stato pertanto aperto nuovo procedimento esecutivo contro "eredità giacente di" (curatrice nominata Avv. Gianna Ferrari - Imperia) presso il Tribunale di Imperia che ha assunto numero R.G.135/2016 "riunito" alla R.G. n. 55/2015 in data 31.05.2018 dal G.I. Dott.ssa Martina Badano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ✓1, per la quota di 1/1 (fino al 17/09/2003) a partire dal 23.05.1964 con Atto di Divisione del Notaio Giovanni Conio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sia sulla base di quanto dichiarato nell'atto di compravendita che da recenti verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomaro NON sono emerse pratiche edilizie di alcun genere.

Unico elemento documentale reperito sono le planimetrie catastali redatte in data 06.10.1989 con una rappresentazione NON perfettamente coincidente con quanto rilevato dalla scrivente in data 25.06.2019.

Dalle ricerche catastali è emerso che in data antecedente alla rappresentazione planimetrica attualmente in atti si trattava di "fabbricato rurale" e pertanto NON esistono descrizioni di dettaglio antecedenti al 06.10.1989 (Allegato "C")

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona "A" - ambito di conservazione del nucleo urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di sopralluogo della scrivente sono emerse delle incongruenze con quanto rappresentato nelle uniche rappresentazioni planimetriche catastali reperite (Allegato "C").

Si ritiene pertanto utile redigere un aggiornamento planimetrico schematico (Allegato "D") finalizzato a chiarire ulteriormente quanto di seguito descritto:

- **Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 1 (ALLOGGIO - piano primo):**

1. Altezza netta interna variabile tra i mt. 2,60/2,64 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
2. il wc addossato sul lato ovest è stato traslato lungo lo stesso lato ampliando la zona ingresso (Allegato "A" - foto 2.A);
3. Nella corte esterna è stata ricavata una scala di accesso al retro del fabbricato/piano secondo (Allegato "A" - foto 4.A);

4. sul lato nord/ovest è stato rilevato un piccolo manufatto adibito presumibilmente a magazzino/deposito di circa mq. 7,00 quasi completamente coperto, e quindi pressochè "invisibile" ed inaccessibile, da folta vegetazione/rovi (Allegato "A" - foto 3.A);

• **Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 2 (ALLOGGIO piano secondo erroneamente indicato primo nella planimetria catastale):**

1. altezza netta interna variabile tra i mt. 2,50/2,53 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
2. rappresentazione vani interni non perfettamente coincidenti con rimozione di tramezzatura tra due camere;
3. realizzazione di scala in ferro nel vano unico adibito ad soggiorno/cottura per accedere, in maniera alquanto "impervia" (Allegato "A" - foto 4.B), ad un sottotetto suddiviso in due piccoli locali (Hmax 2,10 ed Hmin mt. 1,60);
4. rimozione di scala interna rappresentata sul lato ovest con realizzazione di servizio igienico. E' stato pertanto eliminato il "collegamento preesistente" tra i due piani abitativi mantenendo esclusivamente l'accesso pedonale dal civico 10 di Via Dante (Allegato "A" - foto 1.2)

• **Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 3 (MAGAZZINO - piano seminterrato):**

1. altezza netta interna mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,60 indicati;
2. modifica bucatura (presunta) da porta a finestra tra lo stato catastale rappresentato e lo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (Allegato "A" - foto 2.C);
3. realizzazione di piccolo servizio igienico sul lato nord/est (Allegato "A" - foto 3.C);
4. predisposizione attacchi per zona "cottura" e presenza cappa di aspirazione (Allegato "A" - foto 1.C)

Per quanto riguarda le differenze sostanziali tra le altezze di intradosso indicate nelle planimetrie catastali e quelle rilevate dalla scrivente si ritiene che siano state erroneamente indicate nelle rappresentazioni agli atti. Si può infatti constatare, anche osservando le bucatore di tutto il fronte di fabbrica del fabbricato (Allegato "A" - foto 1.1) che l'allineamento è pressochè uniforme come peraltro anche l'altezza dei davanzali di affaccio dall'interno dei vari.

Il "sottotetto" ricavato potrebbe essere stato oggetto di una minima sopraelevazione di una parte di falda del tetto esistente posta sul lato ovest oppure di un mero recupero di uno "stacco" di falda preesistente come peraltro confrontabile con un fabbricato di indubbia vetustà posto sul retro/lato ovest (Allegato "A" - foto 1.1).

Si segnala altresì che opere realizzate in epoca NON definibile ma presumibilmente dopo l'acquisizione della proprietà da parte dei Sigg. (17.09.2003), hanno fornito una configurazione "frazionata" al corpo immobiliare acquistato. Tale ipotesi si rafforza anche per l'avvenuta rimozione della scala interna di collegamento tra piano primo e secondo.

Si precisa nel contempo che la zona nella quale ricade il lotto in disamina ricade in zona sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.L. 42/04, regime normativo che NON prevede la sanatoria di volumetrie urbanistiche.

La scrivente ha infatti rilevato due appartamenti più un magazzino che saranno descritti nel proseguo rispettivamente in:

- **CORPO "A"**: alloggio sub. 1 (piano primo) accessibile sia dal cancelletto pedonale lungo la Via Dante (Allegato "A" - foto 1.1) che dal civico n. 6 (comune con il sub. 3 - magazzino) (Allegato "A" - foto 1.3 - 1.C);
- **CORPO "B"**: alloggio (sub. 2) accessibile pedonalmente dal retro (lato ovest), posto al piano secondo + sottotetto al civico n. 10 della Via Dante (Allegato "A" - foto 1.2);

- CORPO "C": magazzino (sub. 3) accessibile dal civico n. 6 della Via Dante (Allegato "A" - foto 1.1 - 1.C)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità che si possono riassumere schematicamente come segue:

- Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 1 (piano primo):
 1. altezza netta interna variabile tra i mt. 2,60/2,64 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
 2. il wc addossato sul lato ovest è stato traslato lungo lo stesso lato ampliando la zona ingresso;
 3. nella corte esterna è stata ricavata una scala di accesso al retro del fabbricato/piano secondo; sul lato nord/ovest è stato rilevato un piccolo manufatto adibito presumibilmente a magazzino/deposito di circa mq. 7,00 quasi completamente coperto, e quindi pressochè inaccessibile, da folta vegetazione/rovi;
- Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 2 (piano secondo erroneamente indicato primo nella planimetria catastale):
 1. altezza netta interna variabile tra i mt. 2,50/2,53 rispetto ai mt. 2,70 indicati;
 2. rappresentazione vani interni non perfettamente coincidenti con rimozione di tramezzatura tra due camere; realizzazione di scala in ferro nel vano unico adibito ad soggiorno/cottura per accedere, in maniera alquanto "impervia" (Allegato A - foto 4.B) ad un sottotetto suddiviso in due piccoli locali (Hmax 2,10 ed Hmin mt. 1,60);
 3. rimozione di scala interna addossata sul lato ovest con realizzazione di servizio igienico. E' stato pertanto eliminato il "collegamento preesistente" tra i due piani abitativi mantenendo esclusivamente l'accesso pedonale dal civico 10 di Via Dante (Allegato A - foto 1.B).
- Foglio 8 Conio mapp. 732 sub. 3 (piano seminterrato):
 1. altezza netta interna mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,60 indicati;
 2. modifica bucatura (presunta) da porta a finestra tra lo stato catastale rappresentato e lo stato di fatto rilevato (giugno 2019);
 3. realizzazione di piccolo servizio igienico sul lato nord/est (Allegato A - foto 3.C); predisposizione attacchi per zona "cottura" e presenza cappa di aspirazione (Allegato A - foto 1.C) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e D.L. 42/04)

Secondo le normative attualmente vigenti, per regolarizzare quanto descritto si potrebbe procedere come segue:

- **FRAZIONAMENTO UNITA' RESIDENZIALI - MODIFICA NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI - SOTTOTETTO** redigere e depositare Accertamento di Conformità Urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 finalizzato alla regolarizzazione delle modifiche interne citate SENZA cambio di destinazione d'uso con pagamento di sanzione amministrativa + doppio oneri urbanizzazione dovuti (da quantificare da parte del Comune di Borgomaro) + €. 200,00 di diritti di segreteria. Ovviamente la descrizione della superficie della zona "sottotetto" dovrà essere di mero "sgombero/deposito" rimuovendo eventuali caratteristiche "residenziali";
- **MODIFICHE ESTERNE NON CONFIGURABILI IN INCREMENTI DI SUPERFICIE/VOLUMI**: redigere e depositare di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per regolarizzare modifica bucatura piano seminterrato (sub. 3), realizzazione di scala di accesso tra lastrico solare/terrazzo (sub. 1) e retro piano secondo (sub. 2), eventuali elementi rilevanti dal punto di vista ambientale. I diritti di segreteria attualmente da versare dovrebbero essere di €. 500,00 più sanzione minima (se sarà dimostrato il mancato incremento di valore tra la situazione preesistente e lo stato di fatto) di €. 1.033,00.

Rimangono ovviamente da approfondire i seguenti aspetti RILEVANTI, che con gli elementi reperiti dalla scrivente non è possibile asserire con certezza e precisamente:

1. epoca realizzazione manufatto adibito a deposito/ripostiglio posto al piano primo (Allegato A - foto 3.A) per il quale dovrà esserne prevista la rimozione se non emergeranno elementi per poterne dimostrare la preesistenza sia dal punto di vista ambientale (ante imposizione vincolo paesaggistico - data pubblicazione Decreto 19.06.1985) che dal punto di vista urbanistico vista la collocazione in ambito di zona "A" - centro storico con INEDIFICABILITA' assoluta (previsto mantenimento/ristrutturazione senza incrementi di superfici/volumi);
2. preesistenza sottotetto/soffitta e quindi nessuna sopraelevazione e modifica di imposta della copertura. All'intorno è visibile una conformazione di copertura assimilabile a quella in disamina (Allegato A - foto 1.1) con uno "stacco" di falda più alto rispetto all'andamento del resto della copertura ma NON si può nemmeno escludere che sia stata realizzata una parziale sopraelevazione in epoche più recenti. In questa ultima ipotesi, sempre per le medesime motivazioni indicate nel punto precedente, si dovrà mettere in atto la rimozione della citata "sopraelevazione" ripristinando l'andamento delle falde preesistenti con le relative quote di imposta e di colmo.

Opportunità da valutare potrebbe anche essere l'attivazione di un procedimento di sanatoria edilizia entro 120 giorni dall'assegnazione da parte del soggetto acquirente secondo quanto previsto dall'art. 40 della L. 47/85 che consentirebbe la possibilità di riaprire i termini dei "condoni edilizi" purchè le ragioni di credito che hanno generato il procedimento di vendita forzato siano anteriori all'entrata in vigore delle tre leggi relative alle sanatorie edilizie (L. 47/85 condono 1, L. 724/94 condono 2 e L. 326/2003 coordinato dalla L.R. 5/2004). Appare altresì di notevole rilevanza segnalare che l'ultimo "condono edilizio" NON prevede la sanatoria di volumetrie realizzate in zone sottoposte a vincolo ambientale. Si tratterebbe quindi di dimostrare la preesistenza delle citate irregolarità in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 (termine ultimo di applicazione "condono 2" L. 724/94).

- o L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
- o Tempi necessari per la regolarizzazione: variabili a seconda delle procedure che verranno intraprese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE (Allegato "C"):

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- SUB. 1 (alloggio piano primo): diversa distribuzione spazi interni, errata indicazione altezza interna, errata indicazione del piano;
- SUB. 2 (alloggio piano secondo): diversa distribuzione spazi interni, errata indicazione altezza interna, errata indicazione del piano e mancata rappresentazione del sottotetto (previa eventuale regolarizzazione urbanistica);
- SUB. 3: (magazzino piano seminterrato): inserimento servizio igienico, errata indicazione altezza interna.

REDAZIONE EVENTUALE NUOVO ACCATASTAMENTO (previa regolarizzazione urbanistica/ambientale) di magazzino/deposito posto al piano primo - lato nord (Allegato A - foto 3.A).

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORGOMARO VIA DANTE 10, FRAZIONE CONIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **mq. 70.00 (alloggio + terrazzo)** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il presente corpo "A" descrive l'unità residenziale posta al piano primo (sub. 1) accessibile sia da scala interna dal civico n. 6 della Via Dante oppure dall'esterno attraverso un cancello pedonale posto sul lato est della proprietà (*Allegato "A" - foto 1.1*).

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno la possibilità di un cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge.

Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano primo del fabbricato ed è stato rilevato privo di zona "cucina/cottura", con tre camere ed un servizio igienico con aerazione forzata.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019, l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (*Allegato "A" - foto 1.A - 2-A*)

Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutari dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003).

I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre mentre dal disimpegno, posto sul lato nord, si può accedere al terrapieno/terrazzo pavimentato (*Allegato "A" - foto 4.A*) ed al piccolo manufatto utilizzato come magazzino/deposito (*Allegato "A" - foto 3.A*)

Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista e che possa essere considerata composta da:

1. piano primo;
2. lastrico solare/terrazzo con cancelletto e scala esterna privata dalla Via Dante;
3. piccolo manufatto adibito a ripostiglio/deposito sul lato nord, all'estremità del terrazzo al "punto 2".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di m t . 2,60/2,64.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 particella 732 sub. 1** (catasto fabbricati):

sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 9, piano: 2.

N.B.: Si ritiene che il piano secondo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano primo (*Allegato A - foto 1.1*).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è posizionato al piano primo rispetto alla Via Dante ed è composto da un ingresso, tre camere ed un servizio igienico. La mancanza di una zona adibita a "cottura" può essere legata ad opere di ristrutturazione ancora "in corso" all'epoca dell'abbandono da parte degli esecutari dell'immobile oppure all'idea di adibire il piano seminterrato (sub. 3 - trattato nel corpo "C" della presente disamina) a zona cottura/taverna avendo la scala interna di collegamento. Quest'ultima ipotesi, dal punto di vista urbanistico, NON si ritiene applicabile in quanto carente del requisito minimo di altezza previsto dalla normativa vigente (H mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,70 di legge) nè tantomeno è stato possibile dalla scrivente reperire documentazione certa atta a dimostrarne la preesistenza abitativa.

A parte i due lati "aperti" posti ad est e nord, l'unità confina con altra proprietà sul lato sud e con distacco con altro lotto sul lato ovest.

L'esposizione finestrata ad est è piacevole ed ampia sulla vallata di Conio/Borgomaro (Allegato "A" - foto 1.4) ma senza caratteristiche particolari di pregio.

Lo stato rilevato è apparso allo scrivente non abitato da tempo evidenziando la necessità di opere di completamento, di ripristino e di manutenzione di carattere ordinario.

Gli impianti sono risultati esistenti o predisposti ma non attivi ed i pochi arredi presenti in pessimo stato vista anche la totale noncuranza dell'immobile da qualche anno.

I serramenti interni sono in alluminio a doppia camera privi di persiane/scuri.

La superficie commerciale totale dell'alloggio risulta di circa 60.00 mq. più mq. 50.00 circa di terrazzo/lastrico solare. Non risultano posti auto esclusivi legati agli immobili in disamina ma semplicemente la possibilità di lasciare i mezzi nelle aree pubbliche sottostanti.

Per una visione generale della proprietà si allega ultima planimetria "in atti" presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (Allegato "C") NON perfettamente coincidente con lo stato rilevato (giugno 2019) e rappresentazione grafica schematica redatta dalla scrivente relativa allo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (Allegato "D").

CLASSE ENERGETICA:



[136.37 KWh/m²/anno]

Certificazione APE n. 07201932047 registrata in data 16.09.2019

VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	60,00	x	100 %	=	60,00
TERRAZZO/LASTRICO SOLARE (lato nord proprietà + accesso esterno esclusivo)	54,00	x	19 %	=	10,26
Totale (ARROTONDATO):	114,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita della proprietà immobiliare tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, fermo restando la collocazione dell'immobile nel centro storico.

La sottoscritta ritiene di poter valutare separatamente i tre manufatti in perizia (previa verifica della possibile alienazione distinta dal resto dell'immobile), aventi accessi indipendenti tra loro ma subordinati a servitù/diritti di passaggio (scala di accesso alle unità).

La valutazione ha pertanto analizzato gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

- zona di collocazione ed esposizione;
- stato attuale del manufatto (giugno 2019);
- mancanza di accesso carrabile alla proprietà;
- livello di finitura e stato manutentivo generale;
- situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

BENI IN BORGOMARO VIA DANTE 10, FRAZIONE CONIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

APPARTAMENTO a Conio, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, frazione Conio, della superficie commerciale di **mq. 62,00** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il presente corpo "B" descrive l'unità residenziale posta al piano secondo (sub. 2) accessibile solo pedonalmente percorrendo una scalinata pubblica posta lungo il lato sud del manufatto (Allegato A - foto 1.2). Lo stato manutentivo esterno dell'intera proprietà in disamina è apparsa allo scrivente in pessime condizioni visto il totale abbandono (Allegato A - foto 2.B).

Il piccolo alloggio descritto in questa sezione è posto al piano secondo del fabbricato ed è stato rilevato con ingresso, servizio igienico, soggiorno/cottura, camera da letto e ripostiglio.

Dal soggiorno/cottura, attraverso una scala con struttura in ferro e presumibilmente pedate in legno (queste ultime mancanti....) si raggiunge un sottotetto nel quale sono stati ricavati due piccoli locali con finiture residenziali (Allegato A - foto 4.B e 5.B).

Tale superficie NON è risultata supportata da alcun titolo autorizzativo nè tantomeno da elementi che ne associno una "preesistenza". Nel proseguo si entrerà nel merito dell'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistico/ambientale.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente ma privi di persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa del quale saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019 l'alloggio è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (Allegato A - foto 2.B).

Non sono stati rilevati invece elementi atti a produrre riscaldamento nè tantomeno caldaia e/o scaldabagno ma solamente le predisposizioni con i vari attacchi.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003).

I vani esistenti sarebbero tutti abitabili ed areati naturalmente con finestre.

Dal punto di vista estimativo si può pensare che l'unità immobiliare in questione debba essere completata con le opere di finitura necessarie alla destinazione residenziale prevista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo ed ha un'altezza interna di mt. 2,50.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 particella 732 sub. 2** (catasto fabbricati)

Sezione urbana CONIO, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Dante n. 9, piano: primo

N.B.: Si ritiene che il piano primo indicato in visura NON sia corrispondente allo stato effettivo dei luoghi. La scrivente reputa sia corretto considerarlo piano secondo (Allegato A - foto 1.1).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è posizionato al piano secondo rispetto alla Via Dante ed è composto da un ingresso, soggiorno/cottura, camera, ripostiglio ed un servizio igienico.

Dalla zona soggiorno, utilizzando una scaletta con struttura in legno pedate, mancanti, in ferro si può raggiungere il piano superiore ricavato realizzando una porzione di solaio piano nella parte più alta del corpo di fabbrica (Allegato A - foto 5.B). In questa porzione di sottotetto sono stati ricavati due piccoli locali dotati di finiture residenziali senza peraltro aver preso in considerazione i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia igienico- sanitaria ed in particolare per quanto riguarda le superfici e le altezze minime di vani.

A parte i due lati "aperti" posti ad est e nord, l'unità confina con altra proprietà sul lato sud e con distacco con altro lotto sul lato ovest.

L'esposizione finestrata ad est è piacevole ed ampia sulla vallata di Conio/Borgomaro (Allegato A - foto 1.4) ma senza caratteristiche particolari di pregio.

Lo stato rilevato è apparso allo scrivente non abitato da tempo evidenziando la necessità di opere di completamento, di ripristino e di manutenzione di carattere ordinario.

Gli impianti sono risultati esistenti o predisposti ma non attivi ed i pochi arredi presenti in pessimo stato vista anche la totale noncuranza dell'immobile da qualche anno.

I serramenti interni sono in alluminio a doppia camera privi di persiane/scuri.

La superficie commerciale totale dell'alloggio risulta di circa 62,00 mq. Non risultano posti auto esclusivi legati agli immobili in disamina ma semplicemente la possibilità di lasciare i mezzi nelle aree pubbliche sottostanti.

Per una visione generale della proprietà si allega ultima planimetria "in atti" presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (Allegato "C") NON perfettamente coincidente con lo stato rilevato (giugno 2019) e rappresentazione grafica schematica redatta dalla scrivente relativa allo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (Allegato "D").

CLASSE ENERGETICA:



[189.90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE n. 07201932048 registrata in data 16.09.2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita della proprietà immobiliare tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, fermo restando la collocazione dell'immobile nel centro storico.

La sottoscritta ritiene di poter valutare separatamente i tre manufatti in perizia (previa verifica della possibile alienazione distinta dal resto dell'immobile), aventi accessi indipendenti tra loro ma subordinati a servitù/diritti di passaggio (scala di accesso alle unità).

La valutazione ha pertanto analizzato gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

zona di collocazione ed esposizione;

stato attuale del manufatto (giugno 2019);

mancanza di accesso carrabile alla proprietà;

livello di finitura e stato manutentivo generale;

situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.000,00**

BENI IN BORGOMARO VIA DANTE 10, FRAZIONE CONIO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

MAGAZZINO a CONIO, frazione del Comune di Borgomaro, Via Dante 10, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il presente corpo "C" descrive il locale posto al piano seminterrato (sub. 3) accessibile dal portoncino al civico n. 6 della Via Dante (Allegato A - foto 1.1)

Nel sopralluogo effettuato dalla scrivente si è constatata la possibilità di considerare "uniti" il piano seminterrato/terra (sub. 3) ed il piano primo (sub. 1) utilizzando la scala "comune" interna. Da segnalare però la mancanza di elementi/dati certi che assegnino la destinazione residenziale al piano seminterrato (sub. 3) nè tantomeno l'opportunità di richiedere il cambio di destinazione d'uso avendo un'altezza interna di mt. 2,00 contro i minimi mt. 2,70 di legge.

Il "magazzino" descritto in questa sezione è posto al piano seminterrato del fabbricato, con piano di calpestio a quota inferiore rispetto alla adiacente Via Dante ed è composto da un unico vano più un servizio igienico realizzato in epoca recente.

I serramenti interni sono nuovi ed in alluminio a doppia camera di installazione recente senza persiane/scuri. Tali elementi stanno però subendo la trascuratezza di questi lunghi periodi di inutilizzo ed a causa dei quali saranno necessari interventi di manutenzione specifica.

In sede di sopralluogo, avvenuto con rappresentanti dell'organo di custodia "IFIR Ponente" s.r.l. in data 25.06.2019, il locale è stato trovato aperto ed in stato di "abbandono" quasi improvviso. Sono infatti ancora presenti elementi di arredo (mobilio, letti, ecc), sanitari incompleti, notevole sporcizia, ecc (Allegato A - foto 1.C)

Le condizioni generali del magazzino sono apparse carenti di manutenzione ed in stato di "abbandono" tali da aver notevolmente deteriorato le opere di rinnovamento che evidentemente erano in corso di realizzazione da parte degli esecutati dopo il loro subentro nella proprietà (settembre 2003). Sono però apparse chiare alla scrivente sia dalle opere di finitura generali (pavimenti, intonaci, predisposizione per termosifoni ecc.) che dalla realizzazione di un servizio igienico (Allegato A - foto 1.C - 2.C) più una zona rivestita con piastrelle e con la presenza di attacchi per "cottura", che ci potesse essere la volontà di farne un utilizzo "pertinenziale" (taverna/cottura) all'unità residenziale del piano primo (sub.1).

Ad ulteriore conferma di quanto sopra ipotizzato, sarebbe la mancanza di una zona "cottura" nell'unità posta al piano superiore descritta nella presente al "corpo A".

Il locale è aerato naturalmente da finestre ma ha un'altezza netta interna di mt. 2,00, elemento che NON ne consentirebbe il cambio di destinazione d'uso residenziale secondo le normative vigenti.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 particella 732 sub. 3** (catasto fabbricati),

sezione urbana CONIO, categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: via Dante 9, piano: S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale è posizionato al piano seminterrato rispetto alla Via Dante, ed è composto da un grande vano unico più un piccolo servizio igienico realizzato in epoca recente.

Dalla parete parzialmente rivestita in piastrelle, dagli attacchi tipici delle zone "cottura" residenziali, dalle predisposizioni dei termosifoni e dalle finiture varie riscontrate, si ritiene che il locale fosse "pronto" per essere utilizzato come taverna/zona pranzo strettamente correlato all'unità soprastante (sub. 1).

Dal punto di vista urbanistico, il locale NON può essere considerato abitativo in quanto carente del requisito minimo di altezza previsto dalla normativa vigente (H mt. 2,00 rispetto ai mt. 2,70 di legge) nè tantomeno è stato possibile dalla scrivente reperire documentazione certa atta a dimostrarne la preesistenza abitativa.

L'unità confina con altra proprietà sul lato sud, controterra sul lato ovest e nord, mentre è aperto verso est (Via Dante) anche se a quota inferiore rispetto al piano di calpestio della strada.

Lo stato rilevato è apparso alla scrivente non utilizzato da tempo evidenziando la necessità di opere di completamento, di ripristino e di manutenzione di carattere ordinario.

Gli impianti sono risultati esistenti o predisposti ma non attivi ed i pochi arredi presenti in pessimo stato vista anche la totale noncuranza dell'immobile da qualche anno.

I serramenti interni sono in alluminio a doppia camera privi di persiane/scuri.

La superficie commerciale totale del magazzino risulta di circa 43.00 mq.

Per una visione generale della proprietà si allega ultima planimetria "in atti" presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio (Allegato "C") NON perfettamente coincidente con lo stato rilevato (giugno 2019) e rappresentazione grafica schematica redatta dalla scrivente relativa allo stato di fatto rilevato a giugno 2019 (Allegato "D").

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
MAGAZZINO (compresa quota vano scale comune con sub. 1)	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita della proprietà immobiliare tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, fermo restando la collocazione dell'immobile nel centro storico.

La sottoscritta ritiene di poter valutare separatamente i tre manufatti in perizia (previa verifica della possibile alienazione distinta dal resto dell'immobile), aventi accessi indipendenti tra loro ma subordinati a servitù/diritti di passaggio (scala di accesso alle unità).

La valutazione ha pertanto analizzato gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

- zona di collocazione ed esposizione;
- stato attuale del manufatto (giugno 2019);
- manca di accesso carrabile alla proprietà;
- livello di finitura e stato manutentivo generale;
- DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE;
- situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si provvederà a stimare l'immobile più l'area esterna di pertinenza nello stato di fatto rilevato a giugno 2019.

Come già anticipato in premessa, il manufatto è composto da fabbricato disposto su tre piani di cui uno seminterrato/terra (magazzino) + piano primo (residenziale) + piano secondo (residenziale).

Valutati e descritti gli elementi ostativi che ad oggi impediscono alla scrivente di assegnare un valore commerciale al magazzino/deposito posto all'esterno sul lato nord della proprietà nonchè il sottotetto/sgombero, si provvederà a stabilire un valore di compravendita "a corpo" basato sulle attuali quotazioni di mercato limitatamente al corpo principale (mapp. 732 subb. 1 - 2 - 3) + area esterna di pertinenza nello stato di fatto e di diritto rilevato (giugno 2019).

SI PRECISA CHE NON FANNO PARTE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA GLI ELEMENTI DI ARREDO/MOBILIO PRESENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NEGLI IMMOBILI IN PERIZIA (25.06.2019).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, Ufficio Tecnico del Comune di Borgomaro.

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	70,00	0,00	35.000,00	35.000,00
B	appartamento	62,00	0,00	31.000,00	31.000,00
C	magazzino	43,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				81.000,00 €	81.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Come già descritto in altri punti della presente disamina, la proprietà è stata rilevata in corso di "ristrutturazione" con parti già completate e probabilmente in passato utilizzate direttamente dagli esecutari ed altre zone ancora in corso di finitura/completamento.

L'accesso al piano seminterrato/terra (sub. 3) ed all'alloggio posto al piano primo (sub. 1) avviene dalla Via Dante n. 6 (*Allegato "A" - foto 1.1*). L'appartamento è dotato altresì di cancelletto pedonale esclusivo posto sul lato est del fabbricato dal quale, percorrendo una scala esterna, si raggiunge un terrapieno pavimentato adiacente ad una porta finestra (*Allegato "A" - foto 5.A*)

L'alloggio posto al piano secondo (sub. 2) avviene invece solo pedonalmente percorrendo una scalinata adiacente al fabbricato sul lato sud al civico n. 10 di via Dante (*Allegato "A" - foto 1.2 - 1/B*)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

da quantificare a seconda dei procedimenti che si intraprenderanno

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.000,00**

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:

(importo da verificare con gli Uffici preposti): **€. 600,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

Si ribadisce in conclusione che nelle spese da detrarre dal valore di mercato determinato per il presente lotto NON sono stati computati i costi da sostenere per eventuali sanzioni amministrative/urbanistiche, in quanto non quantificabili in tale sede. Si veda a tale proposito la disamina del paragrafo 8.1 "conformità edilizia" della presente relazione.

data 23/09/2019

il tecnico incaricato
Geom. PAOLA FERRO

Elenco allegati alla perizia:

1. Allegato "A": elaborato fotografico;
2. Allegato "B": copia atto di acquisto proprietà (17.09.2006);
3. Allegato "C": estratto di mappa catastale, planimetrie catastali e visure catastali storiche attualmente in atti dell' unità immobiliare in perizia;
4. Allegato "D": planimetrie schematiche immobili rilevati (giugno 2019);
5. Allegato "E": Attestati Prestazione Energetica (n. 2 unità residenziali).