



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

BADANO MARTINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

STEFANO VIALE

CF: VLISFN81C21H138L

con studio in SAN REMO (IM) C.SO GARIBALDI 189

telefono: 00390184592131

fax: 003901841950335

email: carbonetto.viale@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **109,02** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile A un fabbricato ad uso abitazione.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 805 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: Strada Cornice dei Due Golfi, 62, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

derivante da (ALTRE) del 03/12/2012 protocollo n. IM0157865 in atti dal 03/12/2012 Registrazione: UNITA' SFUGGITA ALL'ACCATASTAMENTO (n. 5103.1/2012)

Coerenze: Nord: terreno particella 886 stessa ditta Est: terreno particella 158 stessa ditta Sud: terreno particella 158 stessa ditta Ovest: terreno particella 886 stessa ditta e particella 635

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

B deposito artigianale a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **344,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile B un magazzino.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 805 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/2, classe 2, consistenza 276 mq, rendita 627,19 Euro, indirizzo catastale: Strada Cornice dei Due Golfi, 62, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/04/1998 protocollo n. IM0155257 in atti dal 23/11/2012 Registrazione: Sede: SE 153743/12 SUCC [REDACTED] 11406.1/2012)
Coerenze: Nord: terreno particella 886 stessa ditta Est: terreno particella 158 stessa ditta Sud: terreno particella 158 stessa ditta Ovest: terreno particella 886 stessa ditta e particella 635

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato.

C deposito artigianale a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile C un fabbricato catastalmente ad uso abitazione ma ad uso deposito come nello stato di fatto.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 732 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Strada Cornice dei Due Golfi, 62, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 30/10/2009 protocollo n. IM0182257 in atti dal 30/10/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3715.1/2009)
Coerenze: Nord: terreno particella 886 stessa ditta Est: terreno particella 158 stessa ditta Sud: terreno particella 158 stessa ditta Ovest: terreno particella 886 stessa ditta e particella 635

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

D terreno agricolo a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di 564,00 mq per la quota di 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile D un terreno di oggi identificato in parte con un piazzale cementato davanti al magazzino ed in parte terreno sulla quale è sito un forno e delle scalette di accesso ai fabbricati ed una parte è terreno.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati



residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

Al di sopra il terreno immobile D è presente una serra

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 158 (catasto terreni), sezione urbana BORDIGHERA, qualita/classe ORTO IR FI, superficie 564, deduzione ICA, reddito agrario 25,92 €, reddito dominicale 123,50 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 124573 in atti dal 14/09/2000 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCCESSIONE [REDACTED] (n. 5455.1/1998)
Coerenze: Nord: terreno particella 157 altra ditta Est: strada pubblica Sud: strada pubblica e fabbricato particella 732 stessa ditta Ovest: terreno particella 635 altra ditta e fabbricato particella 805 stessa ditta

Presenta una forma IrregolareIl terreno

E terreno agricolo a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile E un terreno di 228 mq.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino a monte dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 886 (catasto terreni), sezione urbana BORDIGHERA, qualita/classe ORTO IR FI classe 3, superficie 228, reddito agrario 1,48 €, reddito dominicale 53,46 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 124577 in atti dal 14/09/2000 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] (n. 5455.1/1998) Situazione degli intestati dal 22/0
Coerenze: Nord: terreno particella 446 altra ditta Est: terreno particella 157 altra ditta e fabbricato particella 805 stessa ditta Sud: terreno particella 635 altra ditta e fabbricato particella 805 stessa ditta Ovest: terreno particella 635 altra ditta

Presenta una forma IrregolareIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.304,02 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.788,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.784,00
Data della valutazione:	22/05/2019

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 22/04/2013 a firma di Notaio Gianni Donetti ai nn. 46824/25862 di repertorio, iscritta il 24/04/2013 a Sanremi ai nn. 3769/332, a favore di [REDACTED]

derivante da Costituzione

ipoteca volontaria del 22/04/2013 Rep. 46824/25862 Notaio Donetti Gianni.

Importo ipoteca: 670.000,00 €

Importo capitale: 451.778,91 €

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione SpA ai nn. 1375/5217 di repertorio, iscritta il 19/01/2017 a Sanremo ai nn. 383/52, a favore di [REDACTED]

derivante da Ipoteca Legale del 17/01/2017 ruolo

esattoriale n. 1375/5217.

Importo ipoteca: 507.728,12 €

Importo capitale: 253.864,06 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 15/01/2018 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 2978 di repertorio, trascritta il 05/02/2018 a Sanremo ai nn. 974/774, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Pignoramento n. 2978 del 15/01/2017 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a quota di 2/3 immobili Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 1, particella 805 sub. 2, particella 732, quota intera immobile Bordighera foglio 3 particella 886, quota 1/3 immobile Bordighera foglio 3 particella 158.

La quota di 2/3 in pignoramento riferita alla particella 805 sub. 1, particella 805 sub. 2 e particella 732 è riferita ad 1/3 ciascuno [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 11/02/2019 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 183/2019 di repertorio, trascritta il 20/03/2019 a Sanremo ai nn. 2482/1968, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a quota di 2/6 [REDACTED] immobili Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 1, particella 805 sub. 2, particella 732, quota di 3/6 [REDACTED] immobile Bordighera foglio 3 particella 886, quota 1/6 ([REDACTED]) immobile Bordighera foglio 3 particella 158

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Decreto Ingiuntivo n. 609 del 25/11/2004 Tribunale di Imperia, stipulata il 25/11/2004 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 609 di repertorio, trascritta il 11/03/2015 a Sanremo ai nn. 1844/182 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n. 609 del 25/11/2004 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 1, particella 805 sub. 2 e particella 732

Decreto Ingiuntivo n. 133/2015 del 26/02/2015 Tribunale di Imperia, stipulata il 26/02/2015 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 133 di repertorio, trascritta il 28/07/2015 a Sanremo ai nn. 6242/739 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n. 133/2015 del 26/02/2015 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 1, particella 805 sub. 2 e particella 732

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 risultano insistere in area soggetta a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Gli immobili non sono costituiti in condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

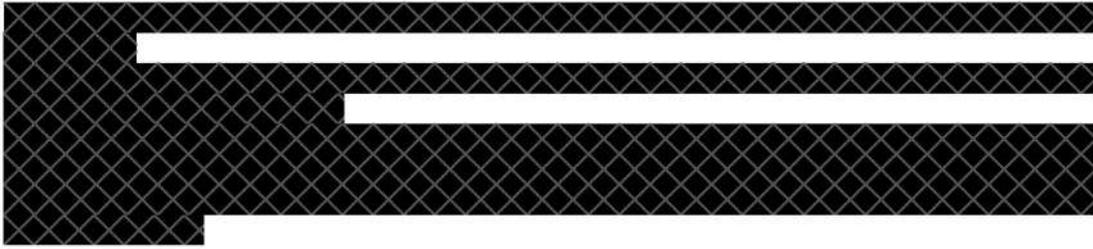
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto, dopo essersi recato in Comune di Bordighera, da ricerche presso l'ufficio tecnico è emerso che per gli immobili al foglio 3 particelle 805 sub. 2 e particella 732 non esistono pratiche edilizie. Presso l'ufficio tecnico è presente altresì una cartografia aerea datata 1960 dell'intero comune di Bordighera che individuava in tale data l'esistenza dei due fabbricati.

Il sottoscritto, a seguito delle ricerche di cui sopra può affermare che tali fabbricati sono stati realizzati in data antecedente il 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio N. **872/1986**, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di struttura in cemento armato ad uso artigianale, presentata il 29/07/1986 con il n. 14326(3021)/86 di protocollo, rilasciata il 10/09/2007 con il n. 14397/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 39 del 29.02.2000, l'immobile ricade in zona E1b - TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - Art. 55 delle Norme di Attuazione PIANO DI BACINO - Ambito III Ospedaletti - Area Omogenea R2 - Aree a rischio medio (Rischio Geomorfológico) VINCOLI - Vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 PTCP - Assetto Insediativo ID-MA - Assetto Geomorfológico MO-B - Assetto Vegetazionale COL-IDS ZONA SISMICA - Zona 3 con Pga = 0,15 g

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La piccola scala di accesso ai locali retrostanti ha una diversa conformazione - Mancata realizzazione di due porzioni di pareti laterali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nulla osta ambientale in accertamento e pratica in accertamento di conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Bordighera particella 805 sub. 1.

Si precisa che le sanzioni ambientale ed amministrativa non sono quantificabili al momento.



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobili Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 2 e particella 732

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scaletta di accesso ai locali retrostanti ha una diversa conformazione ed inoltre è stato rilevato che nella planimetria catastale è stata rappresentata una parete prospetto sud a chiusura del magazzino ma tale parete non è presente nello stato di fatto e non è nemmeno rappresentata nel Condono Edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una variazione della planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Bolli catastali: €50,00
- Oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 1

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 805 sub. 2

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La destinazione d'uso dell'immobile differisce dallo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo. Il sottoscritto, seppur affermando che il fabbricato privo di pratiche edilizie sia stato realizzato in data antecedente il 1967, ritiene che la destinazione d'uso indicata in banca dati catastale (abitazione) non corrispondendo a quanto rilevato NON sia corretta e perciò dovrà essere variata in magazzino od autorimessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una variazione della planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Bolli catastali: €50,00
- Oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 732

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BORDIGHERA STRADA CORNICE DEI DUE GOLFI 62

VILLA SINGOLA



DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **109,02** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (██████████)
- 1/6 di piena proprietà (██████████)

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile A un fabbricato ad uso abitazione.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 805 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: Strada Cornice dei Due Golfi, 62, piano: T-1, intestato a ██████████, derivante da (ALTRE) del 03/12/2012 protocollo n. IM0157865 in atti dal 03/12/2012 Registrazione: UNITA' SFUGGITA ALL'ACCATASTAMENTO (n. 5103.1/2012)
Coerenze: Nord: terreno particella 886 stessa ditta Est: terreno particella 158 stessa ditta Sud: terreno particella 158 stessa ditta Ovest: terreno particella 886 stessa ditta e particella 635

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bordighera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato ad uso abitazione formato da due piani, il piano seminterrato adibito a cantine ed il piano terra ad uso abitazione.



L'edificio come già indicato nella sezione 8.1 - conformità urbanistica è presumibilmente stato edificato in data antecedente l'anno 1960 e quindi antecedente il 01/09/1967.

Il piano seminterrato accessibile dal terreno antistante è composto da due locali ad uso cantina, la prima formata da un unico locale con un'altezza di 2,00 ml, la seconda formata da un locale cantina ed un piccolo bagno ha un'altezza variabile da 2,00 a 1,90 ml in quanto all'interno è presente uno scalino. Ogni cantina possiede una porta di accesso ed una finestra sul prospetto sud.

Il piano terra adibito ad abitazione ha accesso dal prospetto est ed è composto da un soggiorno ed una cucina, una scaletta di accesso alla zona notte posto ad ovest del fabbricato e composta da un corridoio, un bagno, tre camere ed un rispostiglio. La zona giorno ha altezze variabili da 2,30 ml a 2,84 ml, invece la zona notte ha altezza costante di 2,56 ml. L'edificio è realizzato da murature in pietra ed ha copertura con tetto a falde inclinate con struttura in legno e tegole.

Il fabbricato, sul prospetto sud ha molte finestre e dal soggiorno è presente anche un'altro accesso che porta al giardino sottostante. Il bagno è dotato di due piccole finestre e di rivestimento alle pareti in piastrelle ma è privo dei sanitari e della rubinetteria. Le stanze sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. L'edificio è dotato di un impianto elettrico di vecchia epoca e perciò dovrà essere rivisto per essere riportato alle norme attuali. I pavimenti delle camere sono in piastrelle antiche in cotto, invece la zona giorno ha piastrelle di più recente realizzazione. I serramenti esterni sono in legno. L'edificio è in condizioni non buone e necessita di una manutenzione al fine renderlo pienamente abitabile (rivedere gli impianti, sistemare il controsoffitto del tetto, installare i sanitari del bagno, sistemare alcuni serramenti, tinteggiare le pareti. Nella planimetria catastale è indicata un pergolato appoggiato a terreno e realizzato in tubi e fili di ferro che risulta essere su giardino/terreno antistante il fabbricato

CLASSE ENERGETICA:



[213,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07201916977 registrata in data 13/05/2029

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
Superficie abitazione	commerciale	94,00	x	100 %	=	94,00
Superficie commerciale cantine		46,00	x	25 %	=	11,50
Superficie pergolato	commerciale	102,00	x	1 %	=	1,02
Superficie porticato	commerciale	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:		252,00				109,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 1.000,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,02 x 1.000,00 = **109.020,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-10.902,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.118,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.706,00**

BENI IN BORDIGHERA STRADA CORNICE DEI DUE GOLFI 62

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **344,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile B un magazzino.

Gli immobili si trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 805 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/2, classe 2, consistenza 276 mq, rendita 627,19 Euro, indirizzo catastale: Strada Cornice dei Due Golfi, 62, piano: S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/04/1998 protocollo n. IM0155257
in atti dal 23/11/2012 Registrazione: Sede: SE 153743/12 SUCC [REDACTED] (n.
11406.1/2012)

Coerenze: Nord: terreno particella 886 stessa ditta Est: terreno particella 158 stessa ditta Sud:
terreno particella 158 stessa ditta Ovest: terreno particella 886 stessa ditta e particella 635



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bordighera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di magazzino condonato avente struttura in cemento armato. Tale magazzino seminterrato è formato da un unico grande locale al piano terra avente altezza di 3,90 ml, una porzione a sud-est avente altezza di 3,00 ml in quanto è presente un basamento a pavimento, ed un locale interrato retrostante accessibile mediante una scaletta in ferro all'interno della quale vi sono un bagno, uno spogliatoio ed un piccolo locale deposito aventi tutti altezza di 2,80 ml.

Il magazzino sul fronte sud è aperto ed è quindi, ad oggi molto luminoso, invece i locali retrostanti interrati sono illuminati mediante dei lucernai posti sulla copertura. I restanti lati risultano privi di finestre in quanto interrati.

La copertura di tutto il magazzino è realizzata mediante una soletta piana che risulta essere ad una quota a livello del piano terra del fabbricato retrostante (immobile A del Lotto 1).

Al di sopra della soletta di copertura sono presenti sul lato nord-est dei lucernai in elevazione che forniscono luminosità ai piccoli locali retrostanti al grande magazzino.

Il magazzino ha pavimentazione in cemento, struttura in cemento armato a vista ed è privo diintonaci e tinte. In vece i locali retrostanti (spogliatoio, bagno e piccolo deposito) sono intonacati, piastrellati ai pavimenti e tinteggiati, lo spogliatoio ed il bagno hanno anche pistrelle a rivestimento delle pareti.

E' presente un semplice impianto elettrico (punti luce) per il quale non è stata reperita la relativa certificazione di conformità.

Il bagno e lo spogliatoio sono rivestiti alle pareti con piastrelle in ceramica. Il bagno è dotato di Lavabo, Bidet e Boiler e doccia per l'acqua calda sanitaria.

Trattasi di magazzino per il quale la normativa non prevede l'Attestato di Prestazione Energetica.

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
Superficie magazzino commerciale	344,00	x 100 %	= 344,00
Totale:	344,00		344,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 600,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 344,00 x 600,00 = **206.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-20.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 185.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.920,00**

BENI IN BORDIGHERA STRADA CORNICE DEI DUE GOLFI 62

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile C un fabbricato catastalmente ad uso abitazione ma ad uso deposito come nello stato di fatto.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 732 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Strada Cornice dei Due Golfi, 62, piano: T, intestato a [REDACTED]





derivante da
COSTITUZIONE del 30/10/2009 protocollo n. IM0182257 in atti dal 30/10/2009 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. 3715.1/2009)
Coerenze: Nord: terreno particella 886 stessa ditta Est: terreno particella 158 stessa ditta Sud:
terreno particella 158 stessa ditta Ovest: terreno particella 886 stessa ditta e particella 635

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bordighera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccolo fabbricato al piano terra che confina con la strada Cornice dei Due Golfi, presenta due grandi serrande proprio sul prospetto sud verso la strada pubblica. L'accesso è consentito anche mediante una porta posta sul prospetto nord-ovest accessibile dal terreno particella 158 (Immobile D Lotto 1).

Il fabbricato è realizzato in mattoni intonacati ed ha copertura in tetto in legno e tegole a falde inclinate. L'unità risulta avere il pavimento in cemento e risulta essere adibito a deposito/magazzino. Il tutto risulta avere finiture grezze tant'è che la congiunzione tra pareti e tetto quasi non esiste, si possono infatti vedere fessure che fanno penetrare aria e luce.

E' presente un precario impianto elettrico per il quale non è stata reperita certificazione di conformità.

Trattasi, nello stato di fatto, di un magazzino/deposito che per normativa non necessita di Attestato di Prestazione Energetica

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
Superficie commerciale deposito/magazzino	59,00	x 100 %	= 59,00
Totale:	59,00		59,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 700,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 700,00 = **41.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-4.130,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.390,00**

BENI IN BORDIGHERA STRADA CORNICE DEI DUE GOLFI 62

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **564,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile D un terreno di oggi identificato in parte con un piazzale cementato davanti al magazzino ed in parte terreno sulla quale è sito un forno e delle scalette di accesso ai fabbricati ed una parte è terreno.

Gli immobili di trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino e dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

Al di sopra il terreno immobile D è presente una serra

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 158 (catasto terreni), sezione urbana BORDIGHERA, qualita/classe ORTO IR FI, superficie 564, deduzione ICA, reddito agrario 25,92 €, reddito dominicale 123,50 €, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI



PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 124573 in atti dal
14/09/2000 - Registrazione: LP - Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998
55.1/1998)

Coerenze: Nord: terreno particella 157 altra ditta Est: strada pubblica Sud: strada pubblica e
fabbricato particella 732 stessa ditta Ovest: terreno particella 635 altra ditta e fabbricato
particella 805 stessa ditta

Presenta una forma IrregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i
più importanti centri limitrofi sono Bordighera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono
inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno sulla quale in parte è stato realizzato piazzale in cemento che dalla strada da
accesso al magazzino (Immobile B Lotto 1). Su parte del terreno particella 158 è posta una serra in
ferro e vetro, un forno ed alcuni camminamenti/scalette che danno accesso anche al fabbricato
(Immobile A Lotto 1). Alcune parti consistenti del terreno come indicato sono state cementate per le
finalità indicate. A confine con la strada il terreno è piantumato con alberi ad alto fusto, invece
alcune parti retrostanti sono rimaste terreno agricolo sistemato a fasce (sotto la serra ed in adiacenza
il fabbricato) sulla quale è spontanea la crescita di arbusti ed erba.

Dalla strada Slave Regina è presente un cancello ed una strada carrabile in terra che da accesso al
fabbricato (Immobile A Lotto 1).

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
Superficie	564,00	x	100 %	=	564,00
Totale:	564,00				564,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 10,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 564,00 x 10,00 = **5.640,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-564,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.076,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 846,00**

BENI IN BORDIGHERA STRADA CORNICE DEI DUE GOLFI 62

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BORDIGHERA Strada Cornice dei due Golfi 62, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di perizia nel LOTTO 1, siti nel Comune di Bordighera sono in strada Cornice dei Due Golfi snc all'angolo con strada Salve Regina, e riguarda per l'immobile E un terreno di 228 mq.

Gli immobili si trovano in una zona periferica di Bordighera in una zona collinare a monte del centro cittadino a monte dell'autostrada A10.

La zona è tipicamente sistemata a terrazzamenti con muri di contenimento e sono presenti fabbricati residenziali e fabbricati adibiti alla conduzione dei terreni agricoli.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Cornice dei Due Golfi) e dista a circa 6,0 km dal centro di Bordighera dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 886 (catasto terreni), sezione urbana BORDIGHERA, qualita/classe ORTO IR FI classe 3, superficie 228, reddito agrario 1,48 €, reddito dominicale 53,46 €, intestato a



derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 124577 in atti dal 14/09/2000 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 5455.1/1998) Situazione degli intestati dal 22/0



Coerenze: Nord: terreno particella 446 altra ditta Est: terreno particella 157 altra ditta e fabbricato particella 805 stessa ditta Sud: terreno particella 635 altra ditta e fabbricato particella 805 stessa ditta Ovest: terreno particella 635 altra ditta

Presenta una forma IrregolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Bordighera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un piccolo terreno posto a nord dell'abitazione (immobile A Lotto 1) ed al magazzino (Immobilie B Lotto 1).

Su tale terreno è presente una precaria struttura in legno (forse un'ex pollaio) che dovrà essere demolito.

Il terreno è incolto e sono presenti erbacce e rovi che lo dimostrano.

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
Superficie	228,00	x	100 %	=	228,00
Totale:	228,00				228,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 10,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 228,00 x 10,00 = **2.280,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-228,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.052,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.026,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto, al fine trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, ha proceduto mediante confronto diretto di valori unitari di immobili simili. Tale metodo consiste nell'ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante il confronto con valori unitari di immobili simili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima ed aventi caratteristiche analoghe alla medesima. Inizialmente ho proceduto all'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, dei quali fosse palese il prezzo unitario. Inoltre si è consultato il sito del Tribunale di Imperia, area Vendite Giudiziarie, al fine di reperire immobili paragonabili.

Noti i prezzi unitari relativi agli immobili di confronto, si è passati al calcolo del valore medio unitario di mercato derivante dalla media ponderata dei prezzi unitari considerati, ottenuto dividendo la sommatoria dei valori di mercato delle singole unità immobiliari per la sommatoria delle superfici corrispondenti. Ricavato così il più probabile valore di mercato unitario della classe di beni analoghi si è

risaliti al valore di stima, moltiplicando tale valore unitario per la superficie dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: [REDACTED] osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Case.it ed Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	villa singola	109,02	0,00	98.118,00	32.706,00
B	deposito artigianale	344,00	0,00	185.760,00	61.920,00
C	deposito artigianale	59,00	0,00	37.170,00	12.390,00
D	terreno agricolo	564,00	0,00	5.076,00	846,00
E	terreno agricolo	228,00	0,00	2.052,00	1.026,00
				328.176,00 €	108.888,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, allo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento, ritiene NON divisibile il lotto 1.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.788,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 4,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.784,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BORDIGHERA Via Arziglia 92, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 immobile A, B e C consistono in un appartamento ed una autorimessa siti nella porzione ad ovest del più ampio fabbricato plurifamiliare localizzato in via Arziglia n. 92. L'edificio plurifamiliare più ampio fu edificato dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed ha forma piana non regolare. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato e non presenta particolari rilievi di pregio. L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il tetto è piano. L'edificazione risale ai primi anni del 1950. La regione Arziglia da cui prende il nome la via omonima è la prima periferia Litoranea di Levante di Bordighera a monte della ferrovia ed è un'importante arteria di collegamento con Bordighera essendo identificata anche come SS Aurelia percorsa da mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Il lotto confina a Nord con via Arziglia e con proprietà della società di distribuzione energia elettrica, a sud con la ferrovia ad est e ovest con altre proprietà.

L'edificio ha accesso mediante la particella 468 in comproprietà al 50% [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 630 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 117,34 Euro, indirizzo catastale: Via Arziglia, 32, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 118417 in atti dal 13/07/2001 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCC. [REDACTED] (n. 9047.1/1998)

Coerenze: Nord: affaccio su corte particella 468 Est: unità immobiliare di altra proprietà Sud: corte particella 630 stessa proprietà Ovest: particella 591 di stessa proprietà non oggetto di pignoramento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

B villa singola a BORDIGHERA Via Arziglia 92, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 immobile A, B e C consistono in un appartamento ed una autorimessa siti nella porzione ad ovest del più ampio fabbricato plurifamiliare localizzato in via Arziglia n. 92. L'edificio plurifamiliare più ampio fu edificato da [REDACTED]

[REDACTED] Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed ha forma piana non regolare. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato e non presenta particolari rilievi di pregio. L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il tetto è piano. L'edificazione risale ai primi anni del 1950. La regione Arziglia da cui prende il nome la via omonima è la prima periferia Litoranea di Levante di Bordighera a monte della ferrovia ed è un'importante arteria di collegamento con Bordighera essendo identificata anche come SS Aurelia percorsa da mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Il lotto confina a Nord con via Arziglia e con proprietà della società di distribuzione energia elettrica, a sud con la ferrovia ad est e ovest con altre proprietà.

L'edificio ha accesso mediante la particella 468 in comproprietà al 50% con la cugina degli esecutati.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 630 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Arziglia, 32, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/04/1998 protocollo n. 118417 in atti dal 13/07/2001 Registrazione: UR Sede: Sanremo Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 Successione [REDACTED] (n. 9047.1/1998) Coerenze: Nord: strada pubblica (SS Aurelia) Est: unità immobiliare altra ditta Sud: proprietà ferrovie dello stato Ovest: terreno particella 591 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

C terreno agricolo a BORDIGHERA Via Arziglia 92, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 immobile A, B e C consistono in un appartamento ed una autorimessa siti nella porzione ad ovest del più ampio fabbricato plurifamiliare localizzato in via Arziglia n. 92. L'edificio plurifamiliare più ampio fu edificato [REDACTED] Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed ha forma piana non regolare. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato e non presenta particolari rilievi di pregio. L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il tetto è piano. L'edificazione risale ai primi anni del 1950. La regione Arziglia da cui prende il nome la via omonima è la prima periferia Litoranea di Levante di Bordighera a monte della ferrovia ed è un'importante arteria di collegamento con Bordighera essendo identificata anche come SS Aurelia percorsa da mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Il lotto confina a Nord con via Arziglia e con proprietà della società di distribuzione energia elettrica, a sud con la ferrovia ad est e ovest con altre proprietà.

L'edificio ha accesso mediante la particella 468 in comproprietà al 50% [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), sezione urbana BORDIGHERA, qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 164, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a [REDACTED] derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 124553 in atti dal 14/09/2000 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 5456.1/1998) Coerenze: Nord: strada pubblica (SSI Aurelia) Est: unità immobiliare di altra proprietà Sud: unità immobiliare particella 630 sub. 1 stessa proprietà oggetto di pignoramento Ovest: terreno particella 1250 di altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	318,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.108,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 68.044,75



trova:

Data della valutazione:

22/05/2019

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 **legale** attiva, stipulata il 17/01/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione SpA ai nn. 1375/5217 di repertorio, registrata il 19/01/2017, iscritta il 19/01/2017 a Sanremo ai nn. 383/52, a favore [REDACTED] per quota di 1/3, derivante da Ipoteca Legale del 17/01/2017 ruolo esattoriale n. 1375/5217.

Importo ipoteca: 507.728,12 €

Importo capitale: 253.864,06 €

La formalità è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2016 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 3155 di repertorio, trascritta il 11/01/2017 a Sanremo ai nn. 155/111, a favore di [REDACTED] derivante da Pignoramento n. 3155 del 06/12/2016 UNEP c/o Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5

pignoramento, stipulata il 15/01/2018 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 2978 di repertorio, trascritta il 05/02/2018 a Sanremo ai nn. 974/774, a favore di [REDACTED] derivante da Pignoramento n. 2978 del 15/01/2017 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobili Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1, particella 603 sub. 5 e particella 468.

[REDACTED]



pignoramento, stipulata il 11/02/2019 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 183/2019 di repertorio, trascritta il 20/03/2019 a Sanremo ai nn. 2482/1968, a favore di [REDACTED]

derivante da Pignoramento n. 183 del 11/02/2019 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobili Bordighera foglio 3 quota [REDACTED] particella 468.

La quota di 1/6 in pignoramento riferita alla particella 468 è riferita alla quota del sig. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto Ingiuntivo n. 609 del 25/11/2004 Tribunale di Imperia, stipulata il 25/11/2004 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 609 di repertorio, trascritta il 11/03/2015 a Sanremo ai nn. 1844/182 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n. 609 del 25/11/2004 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5

Decreto Ingiuntivo n. 133/2015 del 26/02/2015 Tribunale di Imperia, stipulata il 26/02/2015 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 133 di repertorio, trascritta il 28/07/2015 a Sanremo ai nn. 6242/739, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n. 133/2015 del 26/02/2015 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5

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:

Come evidenziato nel rogito allegato di provenienza a firma Notaio Manlio Bonanati Rep. 5646 del 08/07/1949, sul terreno (particella 468 di più ampia superficie) su cui gli immobili vennero costruiti gravano le seguenti servitù:

- servitù palese di condotta d'acqua irrigua a favore della proprietà confinante della [REDACTED] o aventi causa;

- servitù di elettrodotto a favore della [REDACTED] o suoi aventi causa "per le linee elettriche che fanno già fin d'ora e faranno per l'avvenire capo alla cabina di trasformazione che si trova in margine della via Aurelia così e come risulta da rogito Notaio Antonio Bianchi 22/02/1940 intervenuto fra [REDACTED]".

Il sottoscritto non ha rilevato che gli immobili oggetto di pignoramento sono costituite in condominio.

La zona risulta essere sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed al vincolo fascia di rispetto ferrovia di cui al D.P.R. del 11/07/1980 n. 753 e D.M. 3/08/1981



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il sottoscritto comunica che ad oggi le unità immobiliari che compongono il Lotto 2 immobili A e B sono intestate ai sigg. [REDACTED], invece l'immobile C è intestato al 50% [REDACTED]

[REDACTED]. Dalle mie ricerche presso la conservatoria dei registri e presso l'ufficio catastale di Imperia è emerso che l'immobile C (Particella 468) è intestata correttamente, invece gli Immobili A e B del lotto 2 NON sono correttamente intestati in quanto a suo tempo (nel 1949) il sig [REDACTED] acquistò unitamente [REDACTED] il terreno sulla quale successivamente sarebbe stato edificato il fabbricato plurifamiliare. Durante gli accatastamenti avvenuti nel 1963 [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



pratiche edilizie che constano:

PIANO TERRA

- su prospetto nord ampliamento di apertura per accesso all'autorimessa
- su prospetto ovest e sud differenze sulle bucatore e realizzazione porta di accesso
- diversa distribuzione spazi interni
- realizzazione scala collegamento con il piano primo
- su prospetto sud mancata realizzazione di parete esterna ad ovest e realizzazione di versa delle bucatore
- altezza interna di 2,70 anzichè 3,15 ml

PIANO PRIMO

- su prospetto sud diversa realizzazione bucatore
- su proseptto ovest diversa realizzazione bucatore
- diversa distribuzione interna
- realizzazione scala di collegamento con il piano terra
- altezza interna di 3,00 ml anzichè 3,15 ml
- balcone più grande su prospetto nord

SPAZI COMUNI

- mancata realizzazione del tetto a falde inclinate

Ipotizzando che tali modifiche siano state realizzate in data antecedente il 01/01/1967, non essendoci aumenti volumetrici e/o di superficie agibile, il sottoscritto ritiene che le opere possono essere sanate ai sensi dell'art.48 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i., inviando al Comune una comunicazione, preceduta dal versamento di 516,00 euro ed allegando la documentazione prevista dalla legge.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **2315/616**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione casa in regione Arziglia, rilasciata il 07/04/1951 con il n. 2315/616 di protocollo, agibilità del 17/04/1963 con il n. 671 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 39 del 29.02.2000, l'immobile ricade in zona B1b - TESSUTO EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG - Art. 49 delle Norme di Attuazione PIANO DI BACINO - Ambito III Ospedaletti - Regime Normativo FU-MA - Ambiti di fondovalle urbano / mantenimento VINCOLI - Vincolo fascia di rispetto ferrovia di cui al D.P.R. del 11/07/1980 n. 753 e D.M. 3/08/1981 e Vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 PTCP - Assetto Insediativo ID-CO - Assetto Geomorfológico MO-B - Assetto Vegetazionale COL-IDS ZONA SISMICA - Zona 3 con Pga = 0,15 g. Nella zona non sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 20 nn. 6, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 18 (6) edilizia per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e la distribuzione all'ingrosso delle merci; 9) depositi di prodotti petroliferi e pericolosi; 10) serre; 11) serbatoi idrici; 12) edifici ed attrezzature private per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero; 17) impianti tecnologici: impianti per la produzione e distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.; 18) impianti di distribuzione carburanti;) L'area non è compresa negli ambiti di intervento in cui sono esplicitamente previsti nuovi insediamenti di completamento ed omogeneizzazione del tessuto L'immobile in oggetto è adibito ad appartamento residenziale con autorimessa quindi rispondente a quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA - su prospetto nord realizzazione apertura garage - su prospetto ovest diverse bucatore e porta di accesso - diversa distribuzione spazi interni - realizzazione scala collegamento con il piano primo - su prospetto sud mancata realizzazione di parete esterna ad ovest e diversa realizzazione delle bucatore - altezza interna di 2,70 anziché 3,15 ml PIANO PRIMO - su prospetto sud diversa realizzazione bucatore - su proseptto ovest diversa realizzazione bucatore - diversa distribuzione interna - realizzazione scala di collegamento con il piano terra - altezza interna di 3,00 ml anziché 3,15 ml - balcone più grande su prospetto nord SPAZI COMUNI - mancata realizzazione del tetto a falde inclinate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ipotizzando che tali modifiche siano state realizzate in data antecedente il 01/01/1967, non essendoci aumenti volumetrici e/o di superficie agibile, il sottoscritto ritiene che le opere possono essere sanate ai sensi dell'art.48 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i., inviando al Comune una comunicazione, preceduta dal versamento di 516,00 euro ed allegando la documentazione prevista dalla legge.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €516,00
- Oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Immobili Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa distribuzione spazi interni - destinazione d'uso non conforme - collegamento di un vano con l'abitazione adiacente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €100,00
- Oneri professionali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa distribuzione spazi interni - realizzazione di scala interna di collegamento col piano 1 - mancata indicazione balcone nord

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €50,00
- Oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a Immobile Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 5

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - nella mappa catastale una porzione dell'edificio



accatastato con la particella 630 è individuato con la particella 591 NON oggetto di pignoramento ed

momento che il Catasto ha realizzato le mappe catastali in zona "fascia costiera" non allineandola con la mappa terreni/urbano utilizzata sino a quel momento).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale per allineamento mappa alla banca dati catastale urbana

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Preciso che in riferimento agli immobili Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5, dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e le visure Ipcatastali, vi è una discrepanza tra le quote indicate nelle visure catastali e quelle indicate nelle visure Ipcatastali. La differenza consta nel fatto che nel 1949 i sigg. Possamai Paolo e Possamai Angelo acquistarono in ragione di 1/2 ciascuno dal sig. Giuseppe Angiolini il terreno particella 468, dopodichè i sigg. Possamai Paolo e Possamai Angelo, dopo aver ottenuto licenza edilizia, edificarono il fabbricato poi accatastato con mappale 630 con diversi subalterni. Da tale data non risultano rogiti notarili di divisione tra i fratelli Possamai Paolo e Angelo delle varie unità appena edificate ma catastalmente le unità immobiliari che evidentemente utilizzavano ciascuno le proprie furono intestate ad ognuno le proprie (durante gli accatastamenti avvenuti nel 1963). Da quel momento furono registrate le successioni del sig. Possamai Paolo e Possamai Angelo ciascuna riferita alle unità immobiliari urbane intestate catastalmente ad ognuno di loro. Oggi la particella 468 che risulta essere una corte di accesso al fabbricato è in comune correttamente ai sigg. Possamai Giovanni, Possamai Luciano e Possamai Osvaldo (eredi di Possamai Paolo) ed alla sig.ra Possamai Adriana (erede di Possamai Angelo), invece le unità immobiliari urbane (particella 630) sono state, a seguito delle successioni dei sigg. Possamai Paolo e Possamai Angelo, intestate ai rispettivi eredi anzichè essere al 50% tra i relativi ceppi di eredi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rogito notarile di divisione

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

Costi di regolarizzazione:

- Tasse ed oneri di divisione: €20.000,00
- Oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a Immobili Bordighera foglio 3 particella 630 sub. 1 e particella 630 sub. 5

BENI IN BORDIGHERA VIA ARZIGLIA 92

BOX SINGOLO



DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BORDIGHERA Via Arziglia 92, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 immobile A, B e C consistono in un appartamento ed una autorimessa siti nella porzione ad ovest del più ampio fabbricato plurifamiliare localizzato in via Arziglia n. 92. L'edificio plurifamiliare più ampio fu edificato [REDACTED]. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed ha forma piana non regolare. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato e non presenta particolari rilievi di pregio. L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il tetto è piano. L'edificazione risale ai primi anni del 1950. La regione Arziglia da cui prende il nome la via omonima è la prima periferia Litoranea di Levante di Bordighera a monte della ferrovia ed è un'importante arteria di collegamento con Bordighera essendo identificata anche come SS Aurelia percorsa da mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Il lotto confina a Nord con via Arziglia e con proprietà della società di distribuzione energia elettrica, a sud con la ferrovia ad est e ovest con altre proprietà.

L'edificio ha accesso mediante la particella 468 in comproprietà al 50% [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 630 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 117,34 Euro, indirizzo catastale: Via Arziglia, 32, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 118417 in atti dal 13/07/2001 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCC. [REDACTED] (n. 9047.1/1998)
Coerenze: Nord: affaccio su corte particella 468 Est: unità immobiliare di altra proprietà Sud: corte particella 630 stessa proprietà Ovest: particella 591 di stessa proprietà non oggetto di pignoramento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa individuata con la particella 630 sub. 1 è posta al piano terra del più ampio fabbricato. L'unità ha accesso dal prospetto nord mediante una serranda in ferro tinteggiata di colore verde. L'accesso all'edificio è consentito da un cancello posto a confine con la Via Arziglia (Via Aurelia) ed



attraversando la corte comune con la cucina (particella 468) porta all'accesso indicato. L'unità è composta da un vano autorimessa, un locale deposito, un bagno ed un piccolo disimpegno che mediante un'apertura collega l'abitazione (particella 630 sub. 5) posta al piano terra. Tutti i locali hanno pavimenti in ceramica, presentano le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. Il bagno ha il rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica e possiede sanitari come lavabo, wc e doccia. Sulla parete tra il bagno ed il vano deposito è presente un serramento con apertura a vasistas. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato bianco dotati di tapparelle di colore chiaro. L'unità ha impianto elettrico per il quale non è stata reperita relativa certificazione di conformità. L'immobile è in discreto stato di conservazione.

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
Superficie commerciale	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €mq 1.100,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato soprattutto del fatto che è adiacente la ferrovia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 1.100,00 = **40.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-4.070,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **36.630,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.210,00**

BENI IN BORDIGHERA VIA ARZIGLIA 92

VILLA SINGOLA



DI CUI AL PUNTO B

villa singola a BORDIGHERA Via Arziglia 92, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 immobile A, B e C consistono in un appartamento ed una autorimessa siti nella porzione ad ovest del più ampio fabbricato plurifamiliare localizzato in via Arziglia n. 92. L'edificio plurifamiliare più ampio fu edificato dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed ha forma piana non regolare. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato e non presenta particolari rilievi di pregio. L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il tetto è piano. L'edificazione risale ai primi anni del 1950. La regione Arziglia da cui prende il nome la via omonima è la prima periferia Litoranea di Levante di Bordighera a monte della ferrovia ed è un'importante arteria di collegamento con Bordighera essendo identificata anche come SS Aurelia percorsa da mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Il lotto confina a Nord con via Arziglia e con proprietà della società di distribuzione energia elettrica, a sud con la ferrovia ad est e ovest con altre proprietà.

L'edificio ha accesso mediante la particella 468 in comproprietà al 50% [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 630 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Arziglia, 32, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 16/04/1998 protocollo n. 118417 in atti dal 13/07/2001 Registrazione: UR Sede: Sanremo Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 Successione [REDACTED] (n. 9047.1/1998) Coerenze: Nord: strada pubblica (SS Aurelia) Est: unità immobiliare altra ditta Sud: proprietà ferrovie dello stato Ovest: terreno particella 591 stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento individuato con la particella 630 sub. 5 è posto al piano terra ed al piano primo del più ampio fabbricato plurifamiliare. L'unità ha accesso o al piano primo sul prospetto nord mediante una scala comune con l'unità immobiliare adiacente di proprietà [REDACTED], oppure al piano terra da una porta su prospetto est accessibile mediante un camminamento esterno che ora risulta insistere sulla particella 591 non oggetto di pignoramento ed intestata ancora [REDACTED] degli



 L'accesso all'edificio è consentito da un cancello posto a confine con la Via Arziglia (Via Aurelia) ed attraversando la corte comune con la cugina (particella 468) porta agli accessi indicati. L'unità è composta al piano terra da un grande soggiorno con angolo cottura, un corridoio che porta ad un sottoscala/ripostiglio ed all'unità autorimessa sullo stesso piano (immobile A particella 630 sub. 1). E presente una scala che porta al piano primo dove troviamo un disimpegno/corridoio, due camere da letto, un soggiorno ed un bagno. I due balconi che si trovano sul prospetto nord e sud sono accessibili mediante portefinestre uno da una camera da letto e l'altro dal soggiorno. Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche e possiede i sanitari base come lavabo, wc, bidet e doccia. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato bianco dotati di tapparelle di colore chiaro. La scala interna di collegamento è rivestita in marmo bianco. L'unità ha impianto elettrico per il quale non è stata reperita relativa certificazione di conformità. Il riscaldamento è autonomo ed è garantito da elementi radianti posti in vari punti. L'immobile è in discreto stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA:



[285,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07201916974 registrata in data 20/05/2029

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
Superficie commerciale appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Superficie commerciale balconi	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	125,00				117,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €mq 2.650,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato soprattutto del fatto che è adiacente la ferrovia (il valore corrente di mercato è di €mq 3.150,00 ma il fatto che l'immobile è vicino la ferrovia lo deprezza di una % pari al 15%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,50 x 2.650,00 = **311.375,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-31.137,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 280.237,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 93.412,50

BENI IN BORDIGHERA VIA ARZIGLIA 92

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BORDIGHERA Via Arziglia 92, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 immobile A, B e C consistono in un appartamento ed una autorimessa siti nella porzione ad ovest del più ampio fabbricato plurifamiliare localizzato in via Arziglia n. 92. L'edificio plurifamiliare più ampio fu edificato [REDACTED]. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra ed ha forma piana non regolare. L'edificio esternamente è intonato e tinggiato e non presenta particolari rilievi di pregio. L'edificio ha struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Il tetto è piano. L'edificazione risale ai primi anni del 1950. La regione Arziglia da cui prende il nome la via omonima è la prima periferia Litoranea di Levante di Bordighera a monte della ferrovia ed è un'importante arteria di collegamento con Bordighera essendo identificata anche come SS Aurelia percorsa da mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Il lotto confina a Nord con via Arziglia e con proprietà della società di distribuzione energia elettrica, a sud con la ferrovia ad est e ovest con altre proprietà.

L'edificio ha accesso mediante la particella 468 in comproprietà al 50% [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), sezione urbana BORDIGHERA, qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 164, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a [REDACTED]



derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1998 protocollo n. 124553 in atti dal 14/09/2000 Registrazione: UR Sede: SANREMO Volume: 872 n: 33 del 15/10/1998 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 5456.1/1998)

Coerenze: Nord: strada pubblica (SS1 Aurelia) Est: unità immobiliare di altra proprietà Sud: unità immobiliare particella 630 sub. 1 stessa proprietà oggetto di pignoramento Ovest: terreno particella 1250 di altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici: al di sotto della media 
stato di manutenzione generale: al di sotto della media 
servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile C particella 468, censito al Catasto Terreni, è in realtà una corte di 164 mq che da accesso al fabbricato particella 630. La corte consiste nell'area antistante il fabbricato che dalla strada pubblica collega il fabbricato e sulla quale insiste la scala di accesso alle unità immobiliari del più ampio fabbricato. Tale area è in proprietà al 50% [REDACTED] i. La pavimentazione è in parte in elementi autobloccanti ed in parte in cemento liscio.

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
Superficie	164,00	x	100 %	=	164,00
Totale:	164,00				164,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €mq 100,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto del fatto che l'immobile è una corte comune all'edificio principale e non è quindi un terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,00 x 100,00 = **16.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-1.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto, al fine trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, ha proceduto mediante confronto diretto di valori unitari di immobili simili. Tale metodo consiste



nell'ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante il confronto con valori unitari di immobili simili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima ed aventi caratteristiche analoghe alla medesima. Inizialmente ho proceduto all'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, dei quali fosse palese il prezzo unitario. Inoltre si è consultato il sito del Tribunale di Imperia, area Vendite Giudiziarie, al fine di reperire immobili paragonabili.

Noti i prezzi unitari relativi agli immobili di confronto, si è passati al calcolo del valore medio unitario di mercato derivante dalla media ponderata dei prezzi unitari considerati, ottenuto dividendo la sommatoria dei valori di mercato delle singole unità immobiliari per la sommatoria delle superfici corrispondenti. Ricavato così il più probabile valore di mercato unitario della classe di beni analoghi si è

risaliti al valore di stima, moltiplicando tale valore unitario per la superficie dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera e Seborga, agenzie: [REDACTED], osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Case.it ed Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	37,00	0,00	36.630,00	12.210,00
B	villa singola	117,50	0,00	280.237,50	93.412,50
C	terreno agricolo	164,00	0,00	14.760,00	2.460,00
				331.627,50 €	108.082,50 €

Riduzione del **10 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 10.808,25**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, allo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento, ritiene NON divisibile il lotto 2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 29.166,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **68.108,25**

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**

Riduzione per arrotondamento: € **63,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **68.044,75**

