



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2019



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

IFIR Ponente Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO BRUNI

CF:BRNCLD69M08A145U



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a IMPERIA via Nazionale 317, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso da vano scala comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e funzionale per attività produttive, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e provvisto degli impianti tecnologici ed allacciato alle reti pubbliche.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.348,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.000,00
Data della valutazione:	09/08/2021

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:

Costituzione di Vincolo Servitù non Aedificandi, stipulata il 05/10/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6237/429 [REDACTED] OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo .

La formalità è riferita solamente a terreno mappale n. 123.

[REDACTED] SSTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE STESSO, UN VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITA, IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE, SUL SEGUENTE TERRENO ISCRITTO AL N.C.E.U. E SITO IN COMUNE DI IMPERIA, CENSUARIO DI BORGO S. AGATA PRECISAMENTE MAPP. 123 F. 4 DI MQ. 4658, RICADENTI IN ZONA DI PRG DENOMINATA DAM 1D, PER UN TOTALE ASSERVIBILE AL NETTO DEL TRACCIATO STRADALE IN PREVISIONE DEL PRG DI MQ. 3227.

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/10/2005 a firma di Comune di Imperia ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6236/4296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo.

[REDACTED] LIZZARE E A RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE; B) MQ.73 CIRCA DEL MAPP. 123 F. 4 CATASTO URBANO COMUNE CENSUARIO DI BORGO S.AGATA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, IL TITOLARE SI IMPEGNA A TRASFERIRE A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI TUTTI GLI ONERI E GLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DEL PRESENTE ATTO. TALE CLAUSOLA DOVRA' ESSERE SPECIFICATAMENTE APPROVATA DALL'AVENTE CAUSA AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE.COPIA AUTENTICA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, RIPORTANTI GLI ESTREMI DELL'AVVENUTA TRASCRIZIONE, UNITAMENTE ALLA NUOVA POLIZZA FIDEJUSSORIA DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI IN COMUNE, CHE NE RILASCELA' RICEVUTA, CONTESTUALMENTE ALL'ISTANZA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2006 a firma di Nota [REDACTED] in Imperia ai nn. 134411/30187 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Imperia ai nn. 7196/1365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 252 del 22/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 253 del 22/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 254 del 22/04/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2019 a firma di [REDACTED] ai nn. 1956 di repertorio, trascritta il 09/12/2019 a Imperia ai nn. 5808/4680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:	€ 180,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 272,82
Millesimi condominiali:	12,94

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita con [REDACTED] dal 11/07/2005), con atto stipulato il 11/07/2005 a fir [REDACTED] i nn. 129604/27866 di repertorio, registrato il 25/07/2005 a Imperia ai nn. 1902/11, trascritto il 26/07/2005 a Imperia ai nn. 4731/3277

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] egale con [REDACTED] in forza di [REDACTED] Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di assegnazione ai soci per [REDACTED] 11/07/2005), con atto stipulato il 27/12/1996 a firm [REDACTED] n. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imp [REDACTED] ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] e con [REDACTED] forza [REDACTED] ripartizione degli utili (fino al 06/03/2002), con atto stipulato il 27/12/1996 a fir [REDACTED] ai nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Im [REDACTED] eria ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in comunion [REDACTED] [REDACTED] to stipulato [REDACTED] 114297/22169 di repertorio, [REDACTED] registrato il 21/03/2002 a Imperia ai nn. 334/2V, trascritto il 28/03/2002 a Imperia ai nn. 1336/1037

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 28/02/1985 n. 47, **N. 2235/C/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di tettoie, un piccolo fabbricato e un serbatoio, presentata il 27/06/1987 con il n. 14943 di protocollo, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 2235 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 536/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di volumetrie a destinazione industriale, presentata il 05/06/2002, rilasciata il 21/11/2002 con il n. 536 di protocollo



Permesso di Costruire N. **195/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di insediamento artigianale-industriale, presentata il 16/04/2004, rilasciata il 09/05/2006 con il n. 195 di protocollo.

(In variante alla Concessione Edilizia n. 536/02)

Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, N. **561/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ai prospetti e opere interne in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, presentata il 16/10/2007, rilasciata il 21/11/2008 con il n. 561 di protocollo

Richiesta del Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 06/06/2008 n. 16 e s.m.i., N. **7895/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/03/2012 con il n. 7895 di protocollo.

In data 07/11/2012 con protocollo 36336 [REDACTED] comunicato che i termini di cui agli artt. 25 del dpr 380/2001 e dell'art. 37 d [REDACTED] tendersi interrotti poichè non è stato preventivamente ottemperato a quanto previsto nella Convenzione Tecnico Urbanistica n. 2077 del [REDACTED] 3321 di repertorio è stata stip [REDACTED] pubblico di cessione di diritti [REDACTED] sedime del marciapiede (mappale n. 123/parte) in adempimento agli obblighi convenzionali, trascritto a Imperia il 08/08/2014 ai nn. 3428/2833, rendendo efficace l'istanza di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 74 del 02/08/1994 - D.P.G.R. n. 46 del 24/02/1999 e variante normativa D.P.G.R. n. 11 del 24/01/2003, l'immobile ricade in zona DAM1D: Zona destinata alla produzione industriale e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le difformità rilevate sono regolarizzabili soltanto mediante l'esecuzione di opere edilizie di adeguamento così come specificato di seguito, in caso contrario l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alle norme igienico-sanitarie: 1) L'alloggio è privo di antibagno (tra il locale servizio igienico e gli altri locali di abitazione deve risultare interposto uno spazio delimitato da porte); 2) L'altezza media utile è inferiore ad h= 2,70 m. per la presenza di ribassamenti del soffitto; 3) Il requisito aeroilluminante minimo di 1/8 per i locali abitativi non risulta soddisfatto; (normativa di riferimento: D.M. 5 luglio 1975, Regolamento Edilizio Comunale di Imperia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di opere edilizie in adeguamento alle norme igienico-sanitarie mediante presentazione al Comune di Imperia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 22 d.p.r. 380/2001 e s.m.i., consistenti in: - Realizzazione di antibagno; - Riposizionamento della controsoffittatura per il raggiungimento dell'altezza media utile di h=2,70 m; - Realizzazione di velux a soffitto, ai fini del soddisfacimento del requisito aeroilluminante minimi di 1/8;

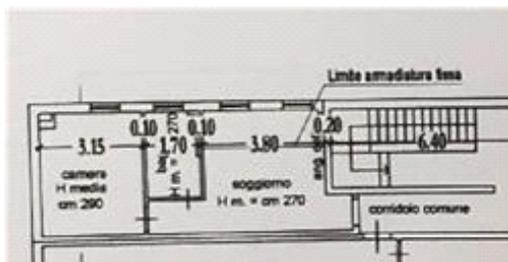
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

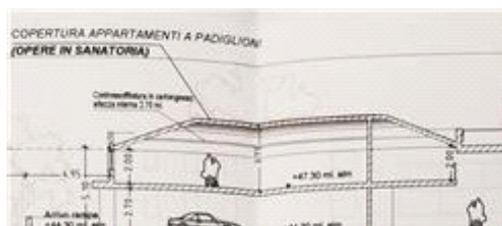
- Onorario tecnico preventivato: €1.500,00
- Diritti tecnici comunali e spese di istruttoria: €201,64
- Importo lavori stimato opere di adeguamento alle norme igienico sanitarie: €4.000,00



L'apertura dei velux sul tetto di copertura necessita dell'autorizzazione condominiale.



Planimetria Autorizzata



Sezione Longitudinale Autorizzata



Sezione Trasversale Autorizzata



Prospetto Autorizzato

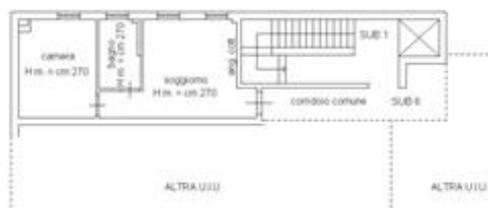
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indicazione non corretta dell'altezza media dei locali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €500,00
- Diritti catastali: €50,00



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'armadiatura fissa rappresentata sul progetto autorizzato non è stata realizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Posizionamento di armadiatura fissa nell'immobile.

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

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



BENI IN IMPERIA VIA NAZIONALE 317

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a IMPERIA via Nazionale 317, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso da vano scala comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e funzionale per attività produttive, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e provvisto degli impianti tecnologici ed allacciato alle reti pubbliche.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.



Veduta ingresso al fabbricato



Veduta fabbricato prospetto est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia, Pontedassio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Frazione Borgo d'Oneglia.



Veduta aerea n. 1



Veduta aerea n. 2



Veduta aerea n. 3



Veduta aerea n. 4





Veduta Fabbricato da via Don Bellone



Veduta fabbricato da via Nazionale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

al di sopra della media

ferrovia distante 2,5 km circa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

scarso

luminosità:

mediocre

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobiliare oggetto di procedura è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale funzionale per attività produttive, ubicato nella Valle Impero al margine della carrabile provinciale via Nazionale che collega il comune di Imperia con il comune di Pontedassio.

Lo stabile, ultimato nell'anno 2011 e disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, è costruito in struttura portante verticale in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, solai orizzontali e copertura piana in travi piatte a doppio T, in parte con copertura a tetto in tegole a padiglione, divisori interni in setti composti da lastre in cartongesso con interposto materiale isolante sorretti da profili metallici (con funzione ignifuga); in posizione antistante all'edificio, sui lati sud e ovest, si trova un ampio piazzale cementato ad uso comune adibito a parcheggio. La proprietà condominiale, a cui si accede da un largo cancello scorrevole in ferro, è interamente delimitata da una recinzione composta da muretti, ringhiere e siepi.

L'alloggio si trova al piano secondo ammezzato sottotetto, distribuito su un unico livello con accesso da un vano scala comune provvisto di ascensore, presenta affaccio a est e si compone di: soggiorno con angolo cottura, una camera e locale bagno, per una superficie calpestabile di mq 35 circa; la soffittatura dei locali è in parte piana ed in parte a falda inclinata.

Tutti i vani sono pavimentati in piastrelle di ceramica, le pareti sono rasate a civile e tinteggiate, quelle della zona cottura e del bagno finite con piastrelle di ceramica; la porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in serramento di metallo o pvc con doppio vetro; il servizio igienico è provvisto dei quattro pezzi d'uso: lavabo, vaso, bidet e doccia; l'aerazione è di tipo naturale.

L'unità abitativa è provvista di impianto autonomo di riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia a gas Mod. Riello Residence 24KIS, con radiatori come terminali, di impianto elettrico sottotraccia e risulta allacciato alla rete di pubblica fognatura.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente buono; sono presenti all'interno



dell'abitazione alcuni elementi di arredo, fra cui una cucina componibile completa.



Veduta interna alloggio n. 1



Veduta interna alloggio n. 2



Veduta interna alloggio n. 3



Veduta interna alloggio n. 4



Veduta interna alloggio n. 5



Veduta interna alloggio n. 6

CLASSE ENERGETICA:



[127,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202126518 registrata in data 25/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Alloggio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate verificati e confermati su valori di beni analoghi o simili praticati in zona e nell'intera provincia, anche attraverso indagini conoscitive presso gli operatori del settore ed annunci su portali online di pubblicità immobiliare.

Fattori di apprezzamento: immobile di recente costruzione, livello di piano e presenza di ascensore, comodità di parcheggio, vicinanza alle principali direttrici stradali.

Fattori di deprezzamento: abitazione costituente porzione di un fabbricato a destinazione produttiva, ubicazione in zona di scarso pregio paesistico.

In considerazione di un giudizio di appetibilità commerciale media del bene immobiliare per le ragioni sopra descritte viene espressa **la valutazione di euro 1.400,00 per mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 1.400,00 = **61.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Imperia e provincia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Imperia, ed inoltre: Portali Immobiliari on-line

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	44,00	0,00	61.600,00	61.600,00
				61.600,00 €	61.600,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intestazione del bene immobiliare non prevede quote da suddividere.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.251,64

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 55.348,36**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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 272,82

Riduzione per arrotondamento: € 75,54

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 55.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a IMPERIA via Nazionale 317, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di deposito (sgombero) al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso solo pedonale da vano scala comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e funzionale per attività produttive, composto da un locale unico di mq 32 circa, più un servizio igienico (privo di antibagno) ed un piccolo ripostiglio sottoscala; l'immobile dovrà essere ripristinato alla destinazione d'uso di deposito in quanto nello stato di fatto risulta abusivamente adibito ad alloggio residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.488,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00
Data della valutazione:	09/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/03/2016, con scadenza il 28/02/2022, registrato il 24/03/2016 a Imperia ai nn. 1029 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000 annui.

N.B. L'unità immobiliare risulta concessa in locazione con destinazione d'uso a "deposito" (categoria catastale C/2) ma adibita e utilizzata dal conduttore con destinazione d'uso a "residenziale".

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:*

Costituzione di Vincolo Servitù non Aedificandi, stipulata il 05/10/2005 a firma [REDACTED] ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6237/4297, a favore di OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo .

La formalità è riferita solamente a terreno mappale n. [REDACTED] IL TITOLARE SI OBBLIGA , NEI CONFRONTI [REDACTED] A COSTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE STESSO, UN VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITÀ, IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE, SUL SEGUENTE TERRENO ISCRITTO AL N.C.E.U. E SITO IN COMUNE DI IMPERIA, CENSUARIO DI BORGO S. AGATA PRECISAMENTE MAPP. 123 F. 4 DI MQ. 4658, RICADENTI IN ZONA DI PRG DENOMINATA DAM ID, PER UN TOTALE ASSERVIBILE AL NETTO DEL TRACCIATO STRADALE IN PREVISIONE DEL PRG DI MQ. 3227.

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/10/2005 a firma di Comune di Imperia ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6236/4296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto P [REDACTED]

[REDACTED] E DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE; B) MQ.73 CIRCA DEL MAPP. 123 F. 4 CATASTO URBANO COMUNE CENSUARIO DI BORGO S.AGATA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, IL TITOLARE SI IMPEGNA A TRASFERIRE A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI TUTTI GLI ONERI E GLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DEL PRESENTE ATTO. TALE CLAUSOLA DOVRA' ESSERE SPECIFICAMENTE APPROVATA DALL'AVENTE CAUSA AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE. COPIA AUTENTICA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, RIPORTANTI GLI ESTREMI DELL'AVVENUTA TRASCRIZIONE, UNITAMENTE ALLA NUOVA POLIZZA FIDEJUSSORIA DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI IN COMUNE, CHE NE RILASCIERÀ RICEVUTA, CONTESTUALMENTE ALL'ISTANZA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2006 a firma di Nota [REDACTED] nn. 134411/30187 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Imperia ai [REDACTED] OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 252 del 22/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 253 del 22/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 254 del 22/04/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2019 a firma di Ufficiale [REDACTED] n. 1956 di repertorio, trascritta il 09/12/2019 a Imperia ai nn. 5808/4680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:	€ 50,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 48,86
Millesimi condominiali:	1,29

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita con [REDACTED] al 11/07/2005), con atto stipulato il 11/07/20 [REDACTED] n. 129604/27866 di repertorio, registrato il 2 [REDACTED] 5 a Imperia ai nn. 4731/3277

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] one legale con [REDACTED] R , in forza di Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di asseg [REDACTED] al 11/07/2005), con atto stipulato il 27/12/1996 a [REDACTED] ai nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imperia ai nn. 47/2V, trascritto il 24/01/1997 a Imperia ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] gale con [REDACTED] in forza di Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di [REDACTED] ripartizione degli utili (fino al 06/03/2002), con atto stipulato il 27/12/199 [REDACTED] ai nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imperia ai nn. 47/2V, [REDACTED] eria ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

[REDACTED] con atto stipulato [REDACTED] nn. 114297/22169 di repertorio, registrato il 21/03/2002 a Imperia ai nn. 334/2V, trascritto il 28/03/2002 a Imperia ai nn. 1336/1037

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 28/02/1985 n. 47, **N. 2235/C/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/06/1987 con il n. 14943 di protocollo, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 2235 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 536/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di volumetrie a destinazione industriale, presentata il 05/06/2002, rilasciata il 21/11/2002 con il n. 536 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 195/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di insediamento artigianale-industriale, presentata il 16/04/2004, rilasciata il 09/05/2006 con il n. 195 di protocollo.

(In variante alla Concessione Edilizia n. 536/02)

Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, **N. 561/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ai prospetti e opere interne in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, presentata il 16/10/2007, rilasciata il 21/11/2008 con il n. 561 di protocollo

Richiesta del Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 06/06/2008 n. 16 e s.m.i., **N. 7895/12**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

ha comunicato che i termini di cui agli artt. 25 del dpr 380/2001 e dell'art. 37 della lr 16/2008 sono da intendersi interrotti poichè non è stato preventivamente ottemperato a quanto previsto nella Convenzione Tecnico Urbanistica n. 2077 del n. 3321 di repertorio è stata stipulato tra il Comune di Imperia e la pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'area di n. 123/parte) in adempimento agli obblighi convenzionali, trascritto a Imperia il 08/08/2014 ai nn. 3428/2833, rendendo efficace l'istanza di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 74 del 02/08/1994 - D.P.G.R. n. 46 del 24/02/1999 e variante normativa D.P.G.R. n. 11 del 24/01/2003, l'immobile ricade in zona DAM1D: Zona destinata alla produzione industriale e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente autorizzata con destinazione d'uso a "ufficio", accatastata e locata con destinazione d'uso a "deposito", adibita ed utilizzata dal conduttore con destinazione d'uso a "residenziale". Poichè l'immobile risulta locato come "deposito" il giudizio di conformità viene espresso in relazione a tale destinazione d'uso, anche considerato che la destinazione d'uso a "residenziale" risulterebbe non conforme e non regolarizzabile, in particolare per la ragione che la superficie utile minima di mq 38 prevista del regolamento edilizio per la trasformazione d'uso in abitativo verrebbe ottenuta soltanto computando anche la superficie dell'atrio di ingresso, in comunione con altre unità immobiliari (b.c.n.c. ai sub. 12-14-23) ma occupato abusivamente mediante chiusura con porta blindata.

Si precisa che le difformità rilevate sono regolarizzabili soltanto mediante l'esecuzione di opere edilizie di adeguamento così come specificato di seguito, in caso contrario l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indicazione non corretta dell'altezza media del locale.

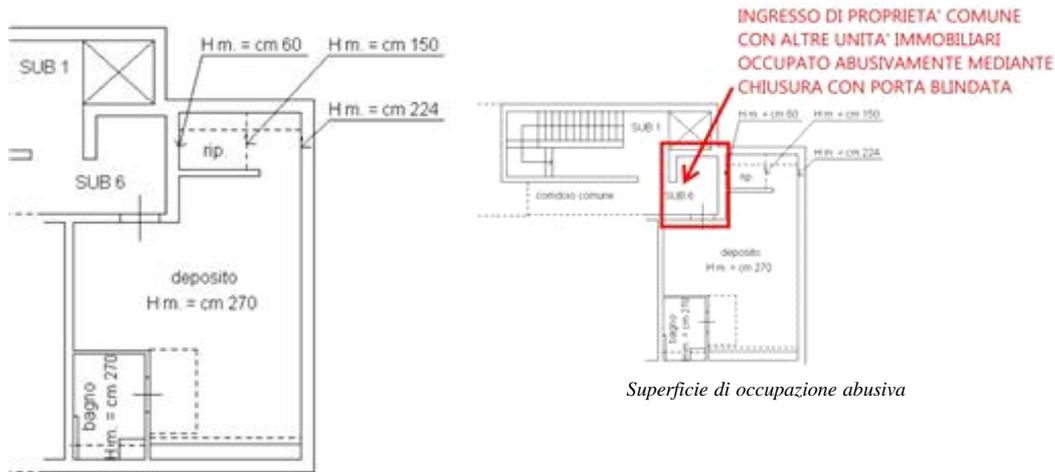


Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €500,00
- Diritti catastali: €50,00



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso non conforme

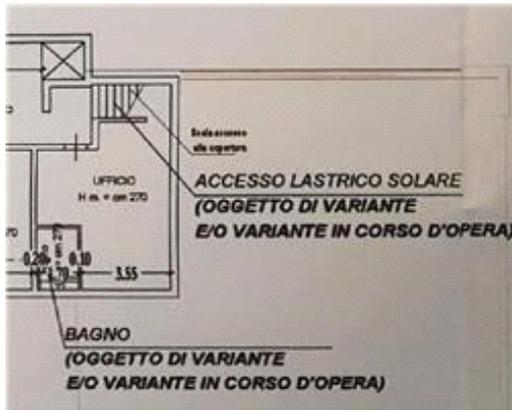
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione al Comune di Imperia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 22 d.p.r. 380/2001 e s.m.i., per variazione di destinazione d'uso dell'immobile da ufficio a deposito, con contestuale sgombero della superficie di proprietà comune annessa abusivamente, mediante rimozione della porta blindata di ingresso e la sigillatura/rimozione degli allacci tecnici con funzione abitativa (zona cottura).

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

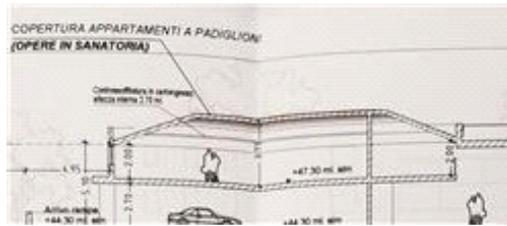
Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €1.500,00
- Diritti tecnici comunali e spese di istruttoria : €201,64
- Importo preventivato per opere di rimozione e smaltimento della porta blindata di ingresso: €1.000,00
- Importo preventivato per opere di sigillatura e/o rimozione degli allacci tecnici con funzione abitativa (zona cottura): €800,00





Planimetria Autorizzata



Sezione Autorizzata

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



deposito artigianale a IMPERIA via Nazionale 317, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di deposito (sgombero) al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso solo pedonale da vano scala comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e funzionale per attività produttive, composto da un locale unico di mq 32 circa, più un servizio igienico (privo di antibagno) ed un piccolo ripostiglio sottoscala; l'immobile dovrà essere ripristinato alla destinazione d'uso di deposito in quanto nello stato di fatto risulta abusivamente adibito ad alloggio residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.



Veduta ingresso al fabbricato



Veduta fabbricato prospetto est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone



limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia, Pontedassio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Frazione Borgo d'Oneglia.



Veduta aerea n. 1



Veduta aerea n. 2



Veduta aerea n. 3



Veduta aerea n. 4



Veduta fabbricato da via Don Bellone



Veduta ingresso al fabbricato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km circa
ferrovia distante 2,5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobiliare oggetto di procedura è costituito da un locale di deposito facente parte di un fabbricato condominiale funzionale per attività produttive, ubicato nella Valle Impero al margine della



carrabile provinciale via Nazionale che collega il comune di Imperia con il comune di Pontedassio.

Lo stabile, ultimato nell'anno 2011 e disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, è costruito in struttura portante verticale in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, solai orizzontali e copertura piana in travi piatte a doppio T, in parte con copertura a tetto in tegole a padiglione, divisori interni in setti composti da lastre in cartongesso con interposto materiale isolante sorretti da profili metallici (con funzione ignifuga); in posizione antistante all'edificio, sui lati sud e ovest, si trova un ampio piazzale cementato ad uso comune adibito a parcheggio. La proprietà condominiale, a cui si accede da un largo cancello scorrevole in ferro, è interamente delimitata da una recinzione composta da muretti, ringhiere e siepi.

Il locale di deposito (sgombero) si trova al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso solo pedonale da vano scala comune provvisto di ascensore, composto da un locale unico di mq 32 circa, più un servizio igienico (privo di antibagno) ed un piccolo ripostiglio sottoscala; il soffitto è in parte a falda inclinata e parte orizzontale, con altezza massima $h=270$ cm, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati a civile, l'aerolluminazione è di tipo naturale attraverso un ampio velux, il bagno è fornito dei 4 pezzi d'uso (lavabo, vaso, bidet e doccia) e di aspirazione forzata; è presente l'impianto elettrico ed idraulico.

Nell'attuale stato dei luoghi l'immobile, provvisto di zona cottura, risulta irregolarmente adibito ad uso abitativo, inoltre l'alloggio è stato abusivamente ampliato con l'annessione di una porzione del corridoio comune alle altre unità abitative del piano secondo attraverso l'installazione di una porta blindata; l'annessione di questa porzione di corridoio all'unità immobiliare ha inoltre compreso anche la retrostante scaletta in ferro che sale sulla copertura condominiale del fabbricato sopra la quale, su porzione della stessa, è stato ricavato un giardino pensile, anch'esso annesso irregolarmente alla unità immobiliare e non autorizzato.

L'unità immobiliare dovrà essere ripristinata alla destinazione d'uso di deposito, mediante la sigillatura/rimozione degli allacci tecnologici con funzione abitativa (zona cottura), con la contestuale rimozione della porta blindata di ingresso e lo sgombero della retrostante superficie comune occupata abusivamente.



Veduta interna n. 1



Veduta interna n. 2



veduta interna n. 3



Ingresso comune annesso irregolarmente alla u.i.



scala comune annessa irregolarmente alla u.i.

Giardino pensile annesso irregolarmente alla u.i.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di deposito	32,00	x	100 %	=	32,00
Servizio igienico	4,00	x	50 %	=	2,00
Ripostiglio h < 150 cm	2,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	38,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate verificati e confermati su valori di beni analoghi o simili praticati in zona e nell'intera provincia, anche attraverso indagini conoscitive presso gli operatori del settore ed annunci su portali online di pubblicità immobiliare.

Fattori di apprezzamento: immobile di recente costruzione, comodità di parcheggio, vicinanza alle principali direttrici stradali.

Fattori di deprezzamento: assenza di ingresso carraio che riduce la potenzialità di utilizzo dell'immobile.

In considerazione di un giudizio di appetibilità commerciale media del bene immobiliare per le ragioni sopra descritte viene espressa la valutazione di **euro 900,00 per mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 900,00 = **30.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Imperia e provincia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Imperia, ed inoltre: Portali immobiliari on-line

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	deposito artigianale	34,00	0,00	30.600,00	30.600,00
				30.600,00 €	30.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intestazione del bene immobiliare non prevede quote da suddividere.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 3.060,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.051,64
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.488,36

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 48,86
Riduzione per arrotondamento:	€ 439,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a IMPERIA Via Nazionale 317, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso da vano scala comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e funzionale per attività produttive, composto da soggiorno, cucina, una camera, bagno e corridoio e provvisto degli impianti tecnologici ed allacciato alle reti pubbliche.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.548,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.000,00
Data della valutazione:	09/08/2021

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:

Costituzione di Vincolo Servitù non Aedificandi, stipulata il 05/10/2005 a fir [REDACTED] ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6237/4297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo .

La formalità è riferita solamente a terreno mappale n. [REDACTED] IL TITOLARE SI OBBLIGA , NEI CONFRONTI D [REDACTED] A COSTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE STESSO, UN VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITA, IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE, SUL SEGUENTE TERRENO ISCRITTO AL N.C.E.U. E SITO IN COMUNE DI IMPERIA, CENSUARIO DI BORGO S. AGATA PRECISAMENTE MAPP. 123 F. 4 DI MQ. 4658, RICADENTI IN ZONA DI PRG DENOMINATA DAM 1D, PER UN TOTALE ASSERVIBILE AL NETTO DEL TRACCIATO STRADALE IN PREVISIONE DEL PRG DI MQ. 3227.

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/10/2005 a fir [REDACTED] nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6236/4296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo.

La formalità è riferita solamente a terreno mappale n. 123.

[REDACTED] A REALIZZARE E A CEDERE LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: A) RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE; B) MQ.73 CIRCA DEL MAPP. 123 F. 4 CATASTO URBANO COMUNE CENSUARIO DI BORGO S.AGATA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, IL TITOLARE SI IMPEGNA A TRASFERIRE A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI TUTTI GLI ONERI EGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DEL PRESENTE ATTO. TALE CLAUSOLA DOVRA' ESSERE SPECIFICATAMENTE APPROVATA DALL'AVENTE CAUSA AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE.COPIA AUTENTICA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, RIPORTANTI GLI ESTREMI DELL'AVVENUTA TRASCRIZIONE, UNITAMENTE ALLA NUOVA POLIZZA FIDEJUSSORIA DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI IN COMUNE, CHE NE RILASCELA' RICEVUTA, CONTESTUALMENTE ALL'ISTANZA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2006 a firma di Not [REDACTED] nn. 134411/30187 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Imperia ai [REDACTED] OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 252 del 22/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 253 del 22/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 254 del 22/04/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/201 [REDACTED] ai nn. 1956 di repertorio, trascritta il 09/12/2019 a Imperia ai nn. 5808/4680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

*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:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 548,93
Millesimi condominiali:	24,32

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita con

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale con [REDACTED] P, in forza di Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di assegnazione ai soci per ripartizione degli utili (fino al 06/03/2002), con atto stipulato il 27/12/1996 a fir [REDACTED] ai nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imperia ai nn. 47/2V, [REDACTED] eria ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

[REDACTED] ale con [REDACTED] orza di Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di assegnazione ai soci per ripartizione degli utili (fino al 11/07/2005), con atto stipulato il 27/12/1996 a fir [REDACTED] ia ai nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imperia ai nn. 47/2V, [REDACTED] mperia ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in comunione lega [REDACTED] orza di atto di compravendita con scrittura privata autenticata (dal 06/03/2002 fino al 11/07/2005), con atto stipulato [REDACTED] n. 114297/22169 di repertorio, [REDACTED] registrato il 21/03/2002 a Imperia ai nn. 334/2V, trascritto il 28/03/2002 a Imperia ai nn. 1336/1037

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 28/02/1985 n. 47, **N. 2235/C/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/06/1987 con il n. 14943 di protocollo, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 2235 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 536/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di volumetrie a destinazione industriale, presentata il 05/06/2002, rilasciata il 21/11/2002 con il n. 536 di protocollo



Permesso di Costruire N. **195/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di insediamento artigianale-industriale, presentata il 16/04/2004, rilasciata il 09/05/2006 con il n. 195 di protocollo.

(In variante alla Concessione Edilizia n. 536/02)

Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, N. **561/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ai prospetti e opere in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, presentata il 16/10/2007, rilasciata il 21/11/2008 con il n. 561 di protocollo

Richiesta del Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 06/06/2008 n. 16 e s.m.i., N. **7895/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/03/2012 con il n. 7895 di protocollo.

In data 07/11/2012 con protocollo 36336 il Comune di Imperia ha comunicato che i termini di cui agli artt. 25 del dpr 380/2001 e dell'art. 37 della lr 16/2008 sono da intendersi interrotti poichè non è stato preventivamente ottemperato a quanto previsto nella Convenzione Tecnico Urbanistica n. 2077 del 05/10/2005. In data 30/07/2014 con n. 3321 di repertorio è stata stipulato tra il Comune di Imperia e la [REDACTED] pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'area di sedime del marciapiede (mappale n. 123/parte) in adempimento agli obblighi convenzionali, trascritto a Imperia il 08/08/2014 ai nn. 3428/2833, rendendo efficace l'istanza di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 74 del 02/08/1994 - D.P.G.R. n. 46 del 24/02/1999 e variante normativa D.P.G.R. n. 11 del 24/01/2003, l'immobile ricade in zona DAMID: Zona destinata alla produzione industriale e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le difformità rilevate sono regolarizzabili soltanto mediante l'esecuzione di opere edilizie di adeguamento così come specificato di seguito, in caso contrario l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alle norme igienico-sanitarie: 1) L'alloggio è privo di antibagno (tra il locale servizio igienico e gli altri locali di abitazione deve risultare interposto uno spazio delimitato da porte); 2) L'altezza media utile è inferiore ad h= 2,70 m. per la presenza di ribassamenti del soffitto; 3) Il requisito aeroilluminante minimo di 1/8 per i locali abitativi non risulta soddisfatto; (normativa di riferimento: D.M. 5 luglio 1975, Regolamento Edilizio Comunale di Imperia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di opere edilizie in adeguamento alle norme igienico-sanitarie mediante presentazione al Comune di Imperia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 22 d.p.r. 380/2001 e s.m.i., consistenti in: - Posizionamento di una porta di separazione del corridoio con il soggiorno; - Riposizionamento della controsoffittatura per il raggiungimento dell'altezza media utile di h=2,70 m; - Realizzazione di velux a soffitto, ai fini del soddisfacimento del requisito aeroilluminante minimi di 1/8.

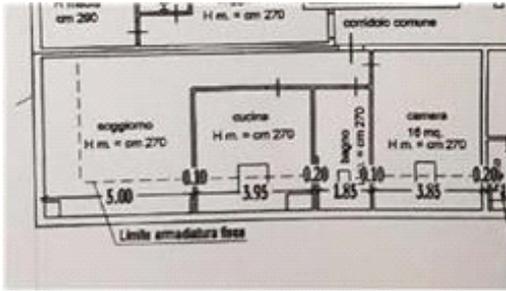
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

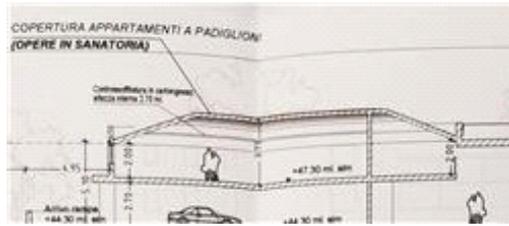
- Onorario tecnico preventivato: €1.500,00
- Diritti tecnici comunali e spese di istruttoria: €201,64
- Importo lavori stimato opere di adeguamento alle norme igienico sanitarie: €5.000,00

L'apertura dei velux sul tetto di copertura necessita dell'autorizzazione condominiale.





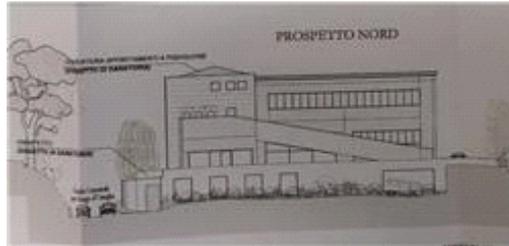
Planimetria Autorizzata



Sezione Longitudinale Autorizzata



Sezione Trasversale Autorizzata



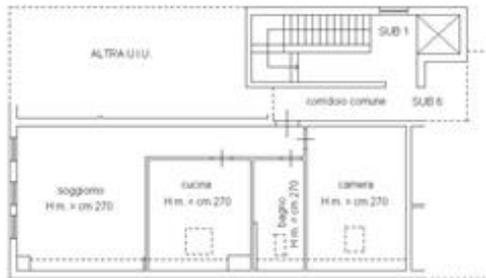
Prospetto Autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indicazione non corretta dell'altezza media dei locali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €500,00
- Diritti catastali: €50,00



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'armadiatura fissa rappresentata sul progetto autorizzato non è stata realizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Posizionamento di armadiatura fissa nell'immobile.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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



BENI IN IMPERIA VIA NAZIONALE 317

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a IMPERIA Via Nazionale 317, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio al piano secondo ammezzato sottotetto distribuito su un unico livello, con accesso da vano scala comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e funzionale per attività produttive, composto da soggiorno, cucina, una camera, bagno e corridoio e provvisto degli impianti tecnologici ed allacciato alle reti pubbliche.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.



Veduta ingresso al fabbricato



Veduta fabbricato prospetto est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia, Pontedassio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Frazione Borgo d'Oneglia.



Veduta aerea n. 1



Veduta aerea n. 2



Veduta aerea n. 3



Veduta fabbricato da via Don Bellone

Veduta aerea n. 4



Veduta ingresso al fabbricato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km circa

al di sopra della media

ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

scarso

luminosità:

mediocre

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobiliare oggetto di procedura è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale funzionale per attività produttive, ubicato nella Valle Impero al margine della carrabile provinciale via Nazionale che collega il comune di Imperia con il comune di Pontedassio.

Lo stabile, ultimato nell'anno 2011 e disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, è costruito in struttura portante verticale in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, solai orizzontali e copertura piana in travi piatte a doppio T, in parte con copertura a tetto in tegole a padiglione, divisori interni in setti composti da lastre in cartongesso con interposto materiale isolante sorretti da profili metallici (con funzione ignifuga); in posizione antistante all'edificio, sui lati sud e ovest, si trova un ampio piazzale cementato ad uso comune adibito a parcheggio. La proprietà condominiale, a cui si accede da un largo cancello scorrevole in ferro, è interamente delimitata da una recinzione composta da muretti, ringhiere e siepi.

L'alloggio si trova al piano secondo ammezzato sottotetto, distribuito su un unico livello con accesso da un vano scala comune provvisto di ascensore, presenta affaccio a nord e si compone di: soggiorno, cucina, una camera, locale bagno e corridoio, per una superficie calpestabile di mq 82 circa; la soffittatura dei locali è in parte piana ed in parte a falda inclinata.

Tutti i vani sono pavimentati in piastrelle di ceramica, le pareti sono rasate a civile e tinteggiate, quelle del bagno finite con piastrelle di ceramica; la porta di ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato, le finestrate ,sono in serramento di metallo o pvc con doppio vetro, di tipo velux quelle della cucina, bagno e camera; il servizio igienico è provvisto dei quattro pezzi d'uso: lavabo, vaso, bidet e doccia; l'aerazione è di tipo naturale.

L'unità abitativa è provvista di impianto autonomo di riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia a gas Mod. Riello Residence 24KIS, con radiatori come terminali, di impianto elettrico sottotraccia e risulta allacciato alla rete di pubblica fognatura.



Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente buono; sono presenti all'interno dell'abitazione vari elementi di arredo, fra cui una cucina componibile completa e un salotto.



Veduta interna alloggio n. 1



Veduta interna alloggio n. 2



Veduta interna alloggio n. 3



Veduta interna alloggio n. 4



Veduta interna alloggio n. 5



Veduta interna alloggio n. 6

CLASSE ENERGETICA:



[108,48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202126520 registrata in data 25/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate verificati e confermati su valori di beni analoghi o similari praticati in zona e nell'intera provincia, anche attraverso indagini conoscitive presso gli operatori del settore ed annunci su portali online di pubblicità immobiliare.

Fattori di apprezzamento: immobile di recente costruzione, livello di piano e presenza di ascensore, comodità di parcheggio, vicinanza alle principali direttrici stradali.

Fattori di deprezzamento: abitazione costituente porzione di un fabbricato a destinazione produttiva, ubicazione in zona di scarso pregio paesistico.

In considerazione di un giudizio di appetibilità commerciale media del bene immobiliare per le ragioni sopra descritte viene espressa la **valutazione di euro 1.200,00 per mq commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 1.200,00 = **112.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Imperia e provincia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Imperia, ed inoltre: Portali immobiliari on-line

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	94,00	0,00	112.800,00	112.800,00
				112.800,00 €	112.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



L'intestazione del bene immobiliare non prevede quote da suddividere.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.251,64

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 105.548,36

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 548,93

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 105.000,00



[REDACTED] sottoscritto
in data 01/09/2019 e trasmesso a mezzo pec fra le parti in data 01/10/2019 al fine di darne data certa.

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:

Costituzione di Vincolo Servitù non Aedificandi, stipulata il 05/10/2005 a fir [REDACTED] ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6237/4297, a favore di OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo .

La formalità è riferita solamente a terreno mappale n. 123.

[REDACTED] A COSTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE STESSO, UN VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITÀ, IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE, SUL SEGUENTE TERRENO ISCRITTO AL N.C.E.U. E SITO IN COMUNE DI IMPERIA, CENSUARIO DI BORGO S. AGATA PRECISAMENTE MAPP. 123 F. 4 DI MQ. 4658, RICADENTI IN ZONA DI PRG DENOMINATA DAM 1D, PER UN TOTALE ASSERVIBILE AL NETTO DEL TRACCIATO STRADALE IN PREVISIONE DEL PRG DI MQ. 3227.

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/10/2005 a firm [REDACTED] ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6236/4296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo.

[REDACTED] REALIZZARE E A CEDERE LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: A) RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE; B) MQ.73 CIRCA DEL MAPP. 123 F. 4 CATASTO URBANO COMUNE CENSUARIO DI BORGO S.AGATA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, IL TITOLARE SI IMPEGNA A TRASFERIRE A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI TUTTI GLI ONERI E GLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DEL PRESENTE ATTO. TALE CLAUSOLA DOVRA' ESSERE SPECIFICAMENTE APPROVATA DALL'AVVENTE CAUSA AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE. COPIA AUTENTICA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, RIPORTANTI GLI ESTREMI DELL'AVVENUTA TRASCRIZIONE, UNITAMENTE ALLA NUOVA POLIZZA FIDEJUSSORIA DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI IN COMUNE, CHE NE RILASCIERÀ RICEVUTA, CONTESTUALMENTE ALL'ISTANZA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 134411/30187 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Imperia [REDACTED] OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Importo ipoteca: 4.000.000,00.



Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 252 del 22/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 253 del 22/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 254 del 22/04/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario [REDACTED] n. 1956 di repertorio, trascritta il 09/12/2019 a Imperia ai nn. 5808/4680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.406,63
Millesimi condominiali:	59,67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita con [REDACTED] al 11/07/2005), con atto stipulato il 11/07/2005 a firma [REDACTED] n. 129604/27866 di repertorio, registrato il 25/07/2005 a Imperia ai nn. [REDACTED] 5 a Imperia ai nn. 4731/3277

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] ne legale con [REDACTED], in forza di [REDACTED] Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di assegnazione di [REDACTED] ripartizione degli utili (fino al 11/07/2005), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma [REDACTED] n. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imperia ai nn. 47/2V, trascritto il 24/01/1997 a Imperia ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

[REDACTED] le con [REDACTED] forza [REDACTED] ci per [REDACTED] ripartizione degli utili (fino al 06/03/2002), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma [REDACTED] Imperia ai nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imperia ai nn. [REDACTED] il 24/01/1997 a Imperia ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

[REDACTED] /07/2005), con atto stipulato [REDACTED] 114297/22169 di repertorio, registrato il 21/03/2002 a Imperia ai nn. 334/2V, trascritto il 28/03/2002 a Imperia ai nn. 1336/1037



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 28/02/1985 n. 47, **N. 2235/C/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/06/1987 con il n. 14943 di protocollo, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 2235 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 536/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di volumetrie a destinazione industriale, presentata il 05/06/2002, rilasciata il 21/11/2002 con il n. 536 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 195/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di insediamento artigianale-industriale, presentata il 16/04/2004, rilasciata il 09/05/2006 con il n. 195 di protocollo.

(In variante alla Concessione Edilizia n. 536/02)

Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, **N. 561/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ai prospetti e opere interne in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, presentata il 16/10/2007, rilasciata il 21/11/2008 con il n. 561 di protocollo

Richiesta del Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 06/06/2008 n. 16 e s.m.i., **N. 7895/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/03/2012 con il n. 7895 di protocollo.

In data 07/11/2012 con protocollo 36336 il Comune di Imperia ha comunicato che i termini di cui agli artt. 25 del dpr 380/2001 e dell'art. 37 della lr 16/2008 sono da intendersi interrotti poichè non è stato preventivamente ottemperato a quanto previsto nella Convenzione Tecnica n. [REDACTED] del 05/10/2005. In data 30/07/2014 con n. 3321 di repertorio è stata stipulata

[REDACTED] bblico di cessione di diritti reali [REDACTED] (3/parte) in adempimento agli obblighi convenzionali, trascritto a Imperia il 08/08/2014 ai nn. 3428/2833, rendendo efficace l'istanza di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 74 del 02/08/1994 - D.P.G.R. n. 46 del 24/02/1999 e variante normativa D.P.G.R. n. 11 del 24/01/2003, l'immobile ricade in zona DAM1D: Zona destinata alla produzione industriale e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche distributive degli spazi interni per: nuovi divisori interni, realizzazione vano accessorio, spostamento posizione U.S.

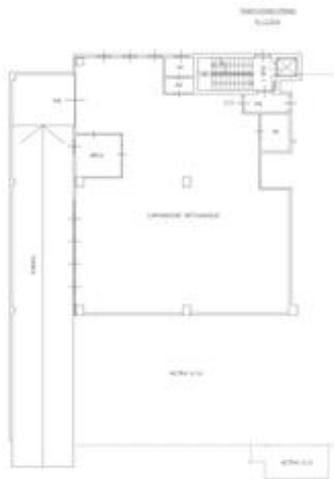
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €500,00
- Diritti catastali: €50,00





Planimetria Catastale



IN ROSSO DIFFORMITA' RILEVATE

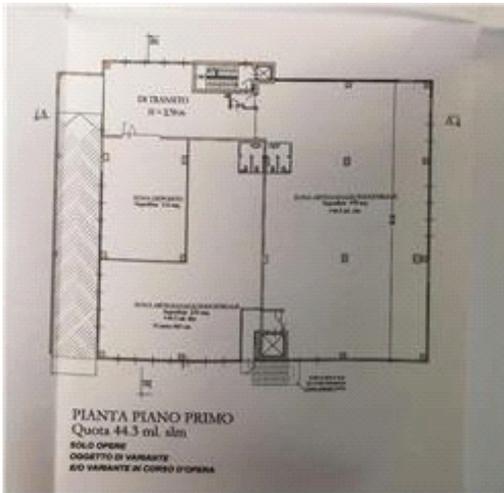
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila (Tardiva), ai sensi dell'art. 6bis comma 5 d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

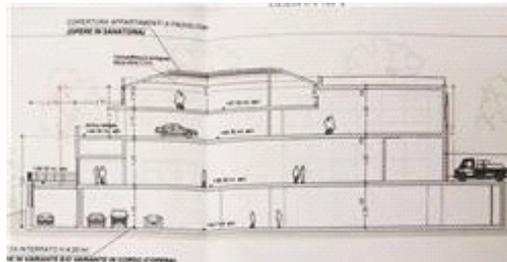
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €1.500,00
- Diritti tecnici comunali e spese di istruttoria : €151,64
- Sanzione : €1.000,00

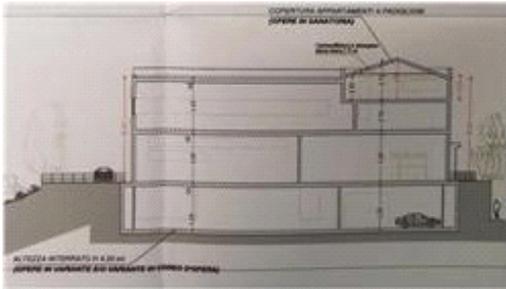


Planimetria Autorizzata

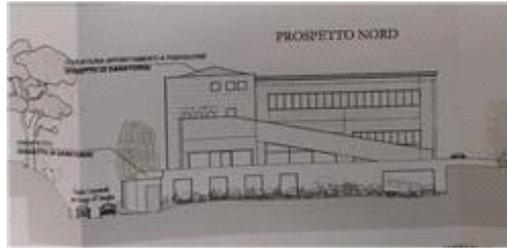


Sezione Autorizzata





Sezione Autorizzata



Prospetto Autorizzato

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

BENI IN IMPERIA VIA NAZIONALE 317

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a IMPERIA Via Nazionale 317, della superficie commerciale di **312,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone industriale funzionale per attività produttive, suddiviso in due locali principali di ampia metratura, oltre a vano uso ufficio, bagno e due vani accessori ad uso deposito e per lavorazione, provvisto degli impianti tecnologici, posto al piano primo distribuito su un unico livello con accesso da una adiacente rampa carraia esterna di proprietà esclusiva e da un vano scala interno comune provvisto di ascensore, costituente porzione di un edificio condominiale a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato a destinazione d'uso artigianale-industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 2.70/m. 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.536,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 1,

Immobile costruito nel 2011.



Veduta esterna n. 1



Veduta esterna n. 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia, Pontedassio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Frazione Borgo d'Oneglia.



Veduta aerea n. 1



Veduta aerea n. 2



Veduta aerea n. 3



Veduta aerea n. 4



Veduta fabbricato da via Don Bellone



Veduta fabbricato da via Nazionale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

al di sopra della media

ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone industriale funzionale per attività produttive, suddiviso in due locali principali di ampia metratura, oltre ad un vano uso ufficio, bagno e due vani accessori ad uso deposito e per lavorazione, il tutto posto al piano primo distribuito su unico livello con accesso da una rampa carraia esterna di proprietà esclusiva e di un vano scala interno comune provvisto di



ascensore, facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione d'uso artigianale industriale, ubicato nella Valle Impero al margine della carrabile provinciale via Nazionale che collega il comune di Imperia con il comune di Pontedassio.

Lo stabile, ultimato nell'anno 2011 e disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, è costruito in struttura portante verticale di elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, solai orizzontali e copertura piana in travi piatte a doppia T, in parte con copertura a tetto in tegole a padiglione, divisori interni in setti composti da lastre in cartongesso con interposto materiale isolante sorretti da profili metallici (con funzione ignifuga); in posizione antistante all'edificio, sui lati sud e ovest, si trova un ampio piazzale cementato ad uso comune adibito a parcheggio. La proprietà condominiale, a cui si accede da un largo cancello scorrevole in ferro, è interamente delimitata da una recinzione composta da muretti, ringhiere e siepi.

I due locali principali hanno dimensione netta rispettivamente di mq 100 circa con un'altezza di m. 2.70, per complessivi 270 mc, e di mq 160 circa con un'altezza di m. 4.60, per complessivi 736 mc; il vano uso ufficio ha una superficie di mq 13 circa, i due vani uso deposito e lavorazione rispettivamente di 10 mq e di 6 mq circa.

La pavimentazione dei locali è in calcestruzzo liscio, le strutture portanti in calcestruzzo sono prive di finiture, le condutture e le canalette degli impianti tecnologici a vista; le murature divisorie sono costituite parte in blocchi di cemento lasciati a vista e parte in doppio pannelli di cartongesso con interposto materiale isolante; gli infissi esterni sono in metallo o pvc con doppio vetro, l'illuminazione dei locali è realizzata mediante plafoniere LED.

Il vano uso ufficio è rifinito con una pavimentazione in laminato tipo parquet, tinteggiatura della pareti e controsoffittatura.

Il locale servizio igienico, provvisto di antibagno/spogliatoio, è dotato di lavabo, vaso e doccia, e fornito di acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico; l'aerazione è di tipo naturale.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente discreto; attualmente l'immobile risulta locato ad una ditta di riparazione e manutenzione di macchine automatiche per la vendita e la distribuzione.



Veduta interna n. 1



Veduta interna n. 2

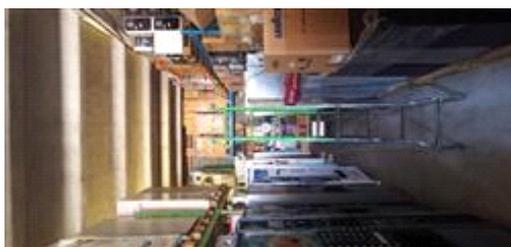


Veduta interna n. 3



Veduta interna n. 4





Veduta interna n. 5



Veduta interna n. 6

CLASSE ENERGETICA:

[140,85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202126521 registrata in data 29/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali e accessori diretti (h= m. 4.60)	180,00	x	100 %	=	180,00
Locali principali e accessori diretti (h= m. 2.70)	130,00	x	90 %	=	117,00
Rampa (area esterna)	150,00	x	10 %	=	15,00
Totale:	460,00				312,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate verificati e confermati su valori di beni analoghi o similari praticati in zona e nell'intera provincia, anche attraverso indagini conoscitive presso gli operatori del settore ed annunci su portali online di pubblicità immobiliare.

Fattori di apprezzamento: immobile di recente costruzione, comodità di parcheggio, vicinanza alle principali direttrici stradali.

Fattori di deprezzamento: altezze differenti dei locali, accesso attraverso rampa carraia (non orizzontale).

In considerazione di un giudizio di appetibilità commerciale media del bene immobiliare per le ragioni sopra descritte viene espressa la valutazione di **euro 1.000,00 per mq commerciale**, opportunamente ragguagliato in funzione delle altezze utili e della conseguente fruibilità ed utilizzabilità dei locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 312,00 x 1.000,00 = **312.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 312.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 312.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Imperia e provincia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Imperia, ed inoltre: Portali immobiliari on-line

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	deposito industriale	312,00	0,00	312.000,00	312.000,00
				312.000,00 €	312.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intestazione del bene immobiliare non prevede quote da suddividere.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 31.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.201,64**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 277.598,36**

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 1.406,63
Riduzione per arrotondamento:	€ 191,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 276.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a IMPERIA Via Nazionale 317, della superficie commerciale di **634,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile adibito ad attività produttive, attualmente utilizzato come palestra per esercizi sportivi (con fine di lucro), composto da due ambienti principali di ampia metratura, da una zona adibita a spogliatoio/docce e servizi igienici e da due piccoli vani uso locale tecnico e locale per medicazioni, provvisto degli impianti tecnologici, posto al piano primo distribuito su un unico livello con accesso da scala condominiale interna provvista di ascensore e da una scala metallica esterna con funzione di uscita di sicurezza e/o da montacarichi, costituente porzione di un edificio a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e con destinazione d'uso artigianale-industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria D/6, consistenza 0, rendita 3.618,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	634,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 510.338,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 505.000,00
Data della valutazione:	09/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2018, con scadenza il 31/08/2024, registrato il 19/09/2018 a Imperia ai nn. 2955-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza



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:

Costituzione di Vincolo Servitù non Aedificandi, stipulata il 05/10/2005 a firma di Comune di Imperia ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6237/4297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo .

La formalità è riferita solamente a terreno mappale [REDACTED] IL TITOLARE SI OBBLIGA , NEI CONFRONTI [REDACTED] COSTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE STESSO, UN VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITA, IN RELAZIONE ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE, SUL SEGUENTE TERRENO ISCRITTO AL N.C.E.U. E SITO IN COMUNE DI IMPERIA, CENSUARIO DI BORGO S. AGATA PRECISAMENTE MAPP. 123 F. 4 DI MQ. 4658, RICADENTI IN ZONA DI PRG DENOMINATA DAM 1D, PER UN TOTALE ASSERVIBILE AL NETTO DEL TRACCIATO STRADALE IN PREVISIONE DEL PRG DI MQ. 3227.

Convenzione Edilizia, stipulata il 05/10/2005 a firma di Comune di Imperia ai nn. 2077 di repertorio, trascritta il 11/10/2005 a Imperia ai nn. 6236/4296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Pubblico Amministrativo.

La formalità è riferita solamente a terreno mappale [REDACTED] IL TITOLARE SI OBBLIGA, NEI CONFRONTI [REDACTED] CEDERE LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: A) RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE; B) MQ.73 CIRCA DEL MAPP. 123 F. 4 CATASTO URBANO COMUNE CENSUARIO DI BORGO S.AGATA IN CASO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, IL TITOLARE SI IMPEGNA A TRASFERIRE A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA, MEDIANTE SPECIFICA CLAUSOLA DA INSERIRE NEI RELATIVI ATTI TUTTI GLI ONERI E GLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DEL PRESENTE ATTO. TALE CLAUSOLA DOVRA' ESSERE SPECIFICAMENTE APPROVATA DALL'AVENTE CAUSA AI SENSI DELL'ART. 1341 DEL CODICE CIVILE.COPIA AUTENTICA DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO, RIPORTANTI GLI ESTREMI DELL'AVVENUTA TRASCRIZIONE, UNITAMENTE ALLA NUOVA POLIZZA FIDEJUSSORIA DOVRANNO ESSERE DEPOSITATI IN COMUNE, CHE NE RILASCIERA' RICEVUTA, CONTESTUALMENTE ALL'ISTANZA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2006 a firma di Not [REDACTED] nn. 134411/30187 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Imperia ai [REDACTED] OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 252 del 22/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO) 2.



Annotazione n. 253 del 22/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 254 del 22/04/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/11/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Imperia ai nn. 1956 di repertorio, trascritta il 09/12/2019 a Imperia ai nn. 5808/4680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:	€ 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.179,08
Millesimi condominiali:	199,06

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di compravendita con [REDACTED] 11/07/2005), con atto stipulato il 11/07/2005 a [REDACTED] 129604/27866 di repertorio, registrato il 25/07/2005 a Imperia ai nn. 1902/11, trascritto il 26/07/2005 a Imperia ai nn. 4731/3277

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

[REDACTED] di Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di asseg [REDACTED] (002), con atto stipulato il 27/12/1996 a f [REDACTED] di repertorio, registrato il 16/01/1997 a [REDACTED] il 24/01/1997 a Imperia ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

[REDACTED] legale con [REDACTED] in forza di [REDACTED] Atto di compravendita con scrittura privata autenticata in forza di assegnaz [REDACTED] ripartizione degli utili (fino al 11/07/2005), con atto stipulato il 27/12/1996 a firm [REDACTED] i nn. 87219 di repertorio, registrato il 16/01/1997 a Imp [REDACTED] trascritto il 24/01/1997 a Imperia ai nn. 293/244.

TRASCritto DA OLTRE 20 ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione [REDACTED]

[REDACTED] con atto stipulato [REDACTED] 14297/22169 di repertorio, [REDACTED] eria ai nn. 1336/1037



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 28/02/1985 n. 47, **N. 2235/C/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/06/1987 con il n. 14943 di protocollo, rilasciata il 12/05/1995 con il n. 2235 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 536/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di volumetrie a destinazione industriale, presentata il 05/06/2002, rilasciata il 21/11/2002 con il n. 536 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 195/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di insediamento artigianale-industriale, presentata il 16/04/2004, rilasciata il 09/05/2006 con il n. 195 di protocollo.

(In variante alla Concessione Edilizia n. 536/02)

Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, **N. 561/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ai prospetti e opere interne in difformità dai titoli abilitativi rilasciati, presentata il 16/10/2007, rilasciata il 21/11/2008 con il n. 561 di protocollo

Richiesta del Certificato di Agibilità, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 06/06/2008 n. 16 e s.m.i., **N. 7895/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/03/2012 con il n. 7895 di protocollo.

In data 07/11/2012 con protocollo 36336 il Comune di Imperia ha comunicato che i termini di cui agli artt. 25 del dpr 380/2001 e dell'art. 37 della lr 16/2008 sono da intendersi interrotti poichè non è stato preventivamente ottemperato a quanto previsto nell'art. 37 della lr 16/2008. In data 30/07/2014 con n. 3321 di repertorio

pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'area di (3/parte) in adempimento agli obblighi convenzionali, trascritto a Imperia il 08/08/2014 ai nn. 3428/2833, rendendo efficace l'istanza di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 74 del 02/08/1994 - D.P.G.R. n. 46 del 24/02/1999 e variante normativa D.P.G.R. n. 11 del 24/01/2003, l'immobile ricade in zona DAM1D: Zona destinata alla produzione industriale e artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche distributive degli spazi interni (apertura di una nuova porta interna in corrispondenza dello spazio accessorio in prossimità degli spogliatoi, realizzazione di un nuovo vano accessorio all'interno del locale attività motorie)

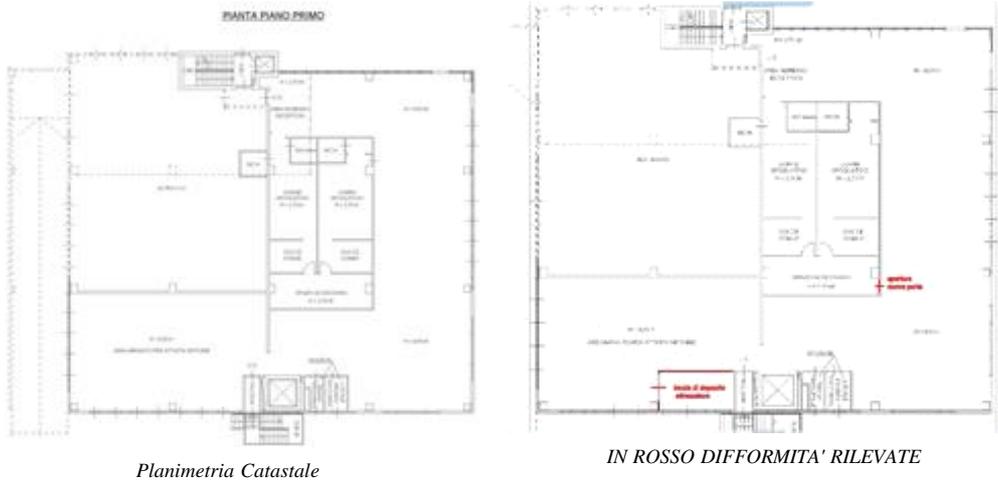
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €500,00
- Diritti catastali: €50,00





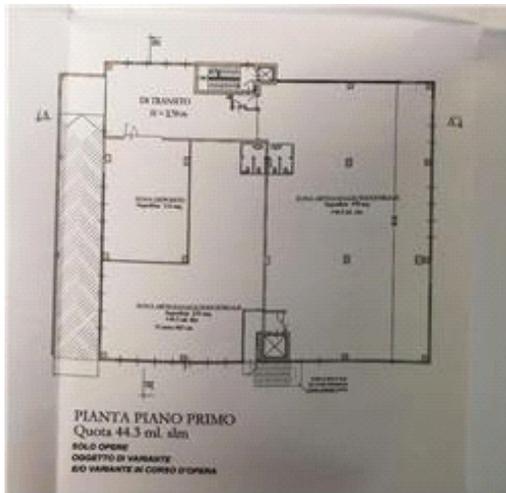
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila (Tardiva), ai sensi dell'art. 6bis comma 5 d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

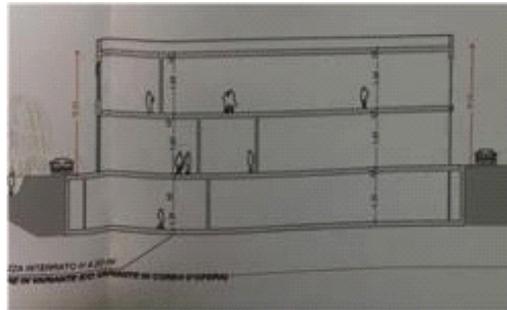
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico preventivato: €1.500,00
- Diritti tecnici comunali e spese di istruttoria: €151,64
- Sanzione: €1.000,00



Planimetria Autorizzata



Sezione Autorizzata





Prospetto Sud Autorizzato



Prospetto Ovest Autorizzato

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

BENI IN IMPERIA VIA NAZIONALE 317

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a IMPERIA Via Nazionale 317, della superficie commerciale di **634,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile adibito ad attività produttive, attualmente utilizzato come palestra per esercizi sportivi (con fine di lucro), composto da due ambienti principali di ampia metratura, da una zona adibita a spogliatoio/docce e servizi igienici e da due piccoli vani uso locale tecnico e locale per medicazioni, provvisto degli impianti tecnologici, posto al piano primo distribuito su un unico livello con accesso da scala condominiale interna provvista di ascensore e da una scala metallica esterna con funzione di uscita di sicurezza e/o da montacarichi, costituente porzione di un edificio a due piani fuori terra e piano interrato costruito in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato e con destinazione d'uso artigianale-industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 123 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana BSA, zona censuaria 2, categoria D/6, consistenza 0, rendita 3.618,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 2011.



Veduta esterna n. 1



Veduta esterna n. 2





Veduta interna n. 1



Veduta interna n. 2



Veduta interna n. 3



Veduta interna n. 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia, Pontedassio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Frazione Borgo d'Oneglia.



Veduta aerea n. 1



Veduta aerea n. 2



Veduta aerea n. 3



Veduta aerea n. 4



Veduta fabbricato da via Don Bellone



Veduta fabbricato da via Nazionale



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 2,5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone industriale funzionale per attività produttive, attualmente utilizzato come palestra per esercizi sportivi (con fine di lucro), suddiviso in due locali principali di ampia metratura, da una zona adibita adibita a spogliatoio/docce e servizi igienici e da due piccoli vani uso locale tecnico e locale per medicazioni, il tutto posto al piano primo distribuito su un unico livello con accesso da un vano scala interno comune provvisto di ascensore e da una scala metallica esterna con funzione di uscita di sicurezza e/o da un montacarichi, costituente porzione di un fabbricato condominiale a destinazione d'uso artigianale industriale, ubicato nella Valle Impero al margine della carrabile provinciale via Nazionale che collega il comune di Imperia con il comune di Pontedassio.

Lo stabile, ultimato nell'anno 2011 e disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, è costruito in struttura portante verticale di elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, solai orizzontali e copertura piana in travi piatte a doppia T, in parte con copertura a tetto in tegole a padiglione, divisori interni in setti composti da lastre in cartongesso con interposto materiale isolante sorretti da profili metallici (con funzione ignifuga); in posizione antistante all'edificio, sui lati sud e ovest, si trova un ampio piazzale cementato ad uso comune adibito a parcheggio. La proprietà condominiale, a cui si accede da un largo cancello scorrevole in ferro, è interamente delimitata da una recinzione composta da muretti, ringhiere e siepi.

I due locali principali hanno una dimensione utile netta rispettivamente: di mq 320 circa con un'altezza di m. 4.60 oltre a 20 mq circa con un'altezza di m. 2.50, per complessivi 1522 mc, e di mq 160 circa per un'altezza di m. 4.60, per complessivi 736 mc, la zona spogliatoio/docce e servizi igienici ha una superficie di 125 mq circa e i due vani tecnici/ripostigli 10 mq circa.

La pavimentazione dei locali è di tipo misto: in cemento a vista, parte rivestito da laminato, in piastrelle di ceramica e di porfido, le strutture portanti verticali e le pareti perimetrali sono in elementi prefabbricati in calcestruzzo tinteggiato, le travi piatte a doppia T del soffitto sono prive di finiture e/o rivestimenti, le condutture e le canalette degli impianti tecnologici a vista; le murature divisorie sono costituite parte in blocchi di cemento e in doppio pannelli di cartongesso con interposto materiale isolante; gli infissi esterni sono in metallo o pvc con doppio vetro, l'illuminazione dei locali è realizzata mediante plafoniere LED.

I locali spogliatoio/docce e servizi igienici sono suddivisi in due zone uomini e donne con accessi separati, ciascuna provvista di lavabi, di n. 5 docce e di bagno per disabili, con tutte le pareti piastrellate; i locali sono riscaldati mediante split sono provvisti di acqua calda sanitaria generata da caldaia a gas collegata con un serbatoio di accumulo da 400 lt.

All'interno del locale principale di maggiore ampiezza è presente una stufa a pellet con funzione di riscaldamento.



Lo stato conservativo dell'immobile risulta complessivamente discreto: attualmente l'immobile risulta [redacted] quale ha dichiarato che gli arredi, oggetti, suppellettili, impianto di climatizzazione e la stufa a pellet presenti nei locali sono di proprietà della società stessa e non dell'esecutato, come risulta nel verbale di sopralluogo del 04/12/2020 a firma del custode giudiziario.



Veduta interna n. 5



Veduta interna n. 6



Veduta interna n. 7



Veduta interna n. 8



Veduta interna n. 9



Veduta interna n. 10

CLASSE ENERGETICA:

[60.66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202126522 registrata in data 26/07/2021

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali e accessori diretti	530,00	x	100 %	=	530,00
Locali spogliatoio/servizi/docce	130,00	x	80 %	=	104,00
Totale:	660,00				634,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate verificati e confermati su valori di beni analoghi o simili praticati in zona e nell'intera provincia, anche attraverso indagini conoscitive presso gli operatori del settore ed annunci su portali online di pubblicità immobiliare.

Fattori di apprezzamento: immobile di recente costruzione, comodità di parcheggio, vicinanza alle principali direttrici stradali.

Fattori di deprezzamento: assenza di ingresso carraio che riduce la potenzialità di utilizzo dell'immobile, spese condominiali

In considerazione di un giudizio di appetibilità commerciale media del bene immobiliare per le ragioni sopra descritte viene espressa la valutazione di **euro 900,00 per mq commerciale**, opportunamente ragguagliato in funzione delle altezze utili e della destinazione dei locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 634,00 x 900,00 = **570.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 570.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 570.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Imperia e provincia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Imperia, ed inoltre: Portali immobiliari on-line

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	deposito artigianale	634,00	0,00	570.600,00	570.600,00
				570.600,00 €	570.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'intestazione del bene immobiliare non prevede quote da suddividere.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 57.060,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.201,64
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 510.338,36

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 5.179,08
Riduzione per arrotondamento:	€ 159,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 505.000,00

data 09/08/2021

il tecnico incaricato
CLAUDIO BRUNI

