



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 167/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CARAGLIO DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

IFIR PONENTE SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesca Buccafurri**

CF:BCCFNC75T631138J

con studio in OSPEDALETTI (IM) VIA MATTEOTTI, 62

telefono: 0184689738

email: f.buccafurri@awn.it

PEC: francesca.buccafurri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2017

**LOTTO 22****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CAMPOROSSO via San Rocco snc, della superficie commerciale di **72,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1374 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via San Rocco snc , piano: 1, intestato a Molinari Rina, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/12/2018 Repertorio n.: 5502 Rogante: [REDACTED]  
[REDACTED] Sede: VENTIMIGLIA Registrazione: Sede: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 8837.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,11 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 153.233,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 130.248,69</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della [REDACTED] che ad oggi da una verifica catastale ne risulta proprietaria giusto **atto di permuta di "cosa presente con cosa futura"** del 03/05/2008 a rogito notaio [REDACTED] di Sanremo rep. N.38.246, registrato a Sanremo il 13.05.2008 al n. 3121/1T e trascritto a Sanremo il 13.05.2008 ai nn. 4829/3272 tra la società Afel s.r.l. e la [REDACTED], così come richiamato nell'**atto di identificazione catastale del 30/11/2018** [REDACTED] di Ventimiglia Repertorio n.: 5502/4276 in atti dal 05/12/2018 ai seguenti nn. 10949 RG/8837 RP.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a gravante, tra l'altro, sull'area di edificazione particelle 450, 451, 452, 1023 e 1316

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/08/2017 a SANREMO ai nn. 6642/915, a favore di BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI, contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI CUNEO DL 01.03.2017 REP. 312/2017.

Importo capitale: 4.296.824,24.

La formalità è riferita solamente a gravante, tra l'altro, sull'area di edificazione particelle 451, 452 e 1023

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/08/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1994/2017 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a SANREMO ai nn. 7774/6047, a favore di Banca di Caraglio e del

Cuneese, contro ██████████, derivante da ATTO ESECUTIVO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in cui si colloca l'u.i. non è costituito in condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 1316 (EX 182).

Successione mortis causa del proprio padre ██████████, deceduto il 01 luglio 1944: dichiarazione di successione presentata a Ventimiglia il 30 dicembre 1944 e trascritta a Sanremo il 12.01.1945 ai numeri 54/54, devoluta per testamento olografo datato 24.01.1944 registrato a Ventimiglia nel settembre 1944 al n. 103 vol.132 a favore del coniuge ██████████ (successivamente deceduta) per l'usufrutto uxorio e dei figli ██████████ e successivo atto di divisione a rogito dott. ██████████, già Notaio in Bordighera, in data 17.09.1952 rep. 8299 registrato a Ventimiglia il 04.10.1952 al n. 397 vol.145 e trascritto a Sanremo il 12.10.1952 ai nn. 3983/3565

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1948), trascritto il 21/03/1959 a SANREMO ai nn. 1627/1377.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 450.

Compravendita contro ██████████, a rogito ██████████, già Notaio in Ventimiglia, in data 24.12.1958, rep.10.564, registrato a Ventimiglia il 02.01.1959 al n. 1246 vol. 161 e trascritto a Sanremo il 21.03.1959 ai nn. 1627/1377

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

Il titolo è riferito solamente a mappali 451 e 1023 (ex 451).

Compravendita contro ██████████, a rogito ██████████, già Notaio in Ventimiglia, in data 26.06.1963, rep.30.303, debitamente registrato e trascritto a Sanremo il 22.10.1963 ai nn. 6958/5640

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1968),

trascritto il 16/12/1968 a SANREMO ai nn. 9447/7272.

Il titolo è riferito solamente a mappali 451 e 1023 (ex 451).

Compravendita contro [REDACTED], a rogito [REDACTED], già Notaio in Ventimiglia, in data 25.09.1968, rep.1080, debitamente registrato e trascritto a Sanremo il 16.12.1968 ai nn. 9447/7272

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

Il titolo è riferito solamente a mappali 450, 1023.

Atto di permuta con cui il Sig. [REDACTED] vende e trasferisce alla [REDACTED] il lotto costituito da terreni per mq 1024, oltre due corpi di fabbrica, uno quale magazzino urbano (mappale 450) e l'altro da magazzino rurale (mappale 1023); su tale lotto grava la servitù passiva di uso (libero, incondizionato e perpetuo) a vantaggio e per l'utilità dei fondi contigui, sempre di proprietà della famiglia [REDACTED] o aventi causa (mappale 456 sub 1, 2 e3 al fg.16).

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

Atto di permuta con cui la [REDACTED] cede a titolo di permuta in piena proprietà alla [REDACTED] appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 3 nel fabbricato facente parte del gruppo F che verrà denominato convenzionalmente F1 o Edificio 11 da edificarsi sull'area individuata a Catasto terreni del Comune di Camporosso al folgio 16 mappali 450, 451, 452 e 1023, tutti parte

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (dal 30/11/2018), con atto stipulato il 30/11/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 5502/4276 di repertorio, trascritto il 05/12/2018 a SANREMO ai nn. 10949/8837.

Atto di identificazione catastale del 30/11/2018 Notaio [REDACTED] di Ventimiglia Repertorio n.: 5502/4276 in atti dal 05/12/2018 ai seguenti nn. 10949 RG/8837 RP, con il quale la società [REDACTED] e [REDACTED]; - richiamato l'atto di permuta di "cosa presente con cosa futura" del 03/05/2008 a rogito notaio [REDACTED] di Sanremo rep. N.38.246, registrato a Sanremo il 13.05.2008 al n. 3121/1T e trascritto a Sanremo il 13.05.2008 ai nn. 4829/3272 tra la società [REDACTED] e la [REDACTED]; - riconfermatone integralmente il contenuto, con particolare riguardo alla descrizione delle unità immobiliari permutate, essendo dette unità immobiliari esattamente individuate in tutti i loro identificativi (piano, numero interno, consistenza, superficie e confini); - ribadito che nulla si intende innovare e/o modificare, - ai soli fini della voltura catastale danno atto che il bene futuro trasferito alla stessa [REDACTED] è individuato con il seguente identificativo catastale, e precisamente: - al catasto fabbricati di Camporosso foglio 16, particella n. 1374 sub 4 piani 1 cat. a/2 cl.3 vani 4 (...), precisando che: ai soli fini della continuità ipocatastale la costituzione della casa particella n.1374 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 21 marzo 2011 (protocollo n. IM0050171), da cui risulta che l'area su cui è stata edificata la casa deriva dalle particelle nn.450, 451, 452, 1023 e 1316; - la particella 1374 sub12 del catasto fabbricati di Camporosso è censita quale "bene comune non censibile" all'intera casa.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire accertamento di conformità N. **17148/18**, intestata a [REDACTED] + altri, per



lavori di permesso di costruire in sanatoria previo accertamento di conformità, presentata il 13/08/2018 con il n. 10941 di protocollo, rilasciata il 09/07/2019 con il n. 9398/UTC/mc di protocollo, agibilità del 22/07/2019 con il n. 9915 di protocollo

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

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

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

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

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

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Dalla verifica catastale l'immobile risulta in oggi di proprietà [REDACTED] e non dell'esecutata [REDACTED].**

La verifica svolta presso la Conservatoria dei Registri ha permesso di reperire l' **atto di identificazione catastale del 30/11/2018** Notaio [REDACTED] di Ventimiglia Repertorio n.: 5502/4276 in atti dal 05/12/2018 ai seguenti nn. 10949 RG/8837 RP, con il quale *la società [REDACTED] e la [REDACTED]: - richiamato l'atto di permuta di "cosa presente con cosa futura" del 03/05/2008 a rogito notaio Gianni Donetti di Sanremo rep. N.38.246, registrato a Sanremo il 13.05.2008 al n. 3121/1T e trascritto a Sanremo il 13.05.2008 ai nn. 4829/3272 tra la società [REDACTED]*

██████████; - *riconfermatone integralmente il contenuto, con particolare riguardo alla descrizione delle unità immobiliari permutate, essendo dette unità immobiliari esattamente individuate in tutti i loro identificativi (piano, numero interno, consistenza, superficie e confini); - ribadito che nulla si intende innovare e/o modificare, - ai soli fini della voltura catastale danno atto che il bene futuro trasferito alla stessa ██████████ è individuato con il seguente identificativo catastale, e precisamente: - al catasto fabbricati di Camporosso foglio 16, particella n. 1374 sub 4 piani 1 cat. a/2 cl.3 vani 4 (...), precisando che: ai soli fini della continuità ipocatastale la costituzione della casa particella n.1374 ha avuto luogo a seguito di tipo mappale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Imperia a far data dal 21 marzo 2011 (protocollo n. IM0050171), da cui risulta che l'area su cui è stata edificata la casa deriva dalle particelle nn.450, 451, 452, 1023 e 1316; - la particella 1374 sub12 del catasto fabbricati di Camporosso è censita quale "bene comune non censibile" all'intera casa.*

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Il confronto tra lo stato di fatto e la tavola 3 allegata all'accertamento di conformità PdC 17148/18 prot.10941 del 13.08.2018 ha evidenziato la presenza di una spallina in muratura in corrispondenza dell'angolo cottura, non rappresentata nell'elaborato grafico depositato; si tratta di un mero errore grafico visto che la stessa spallina è rappresentata nella planimetria catastale alla R.R.E. In ogni caso, ai sensi dell'Art. 34 -bis - Tolleranze costruttive comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 così come aggiornato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, tale lieve irregolarità costituisce tolleranza esecutiva.



Tavola stato di fatto allegata al Pdc in sanatoria



Tavola sovrapposizioni allegata al Pdc in sanatoria

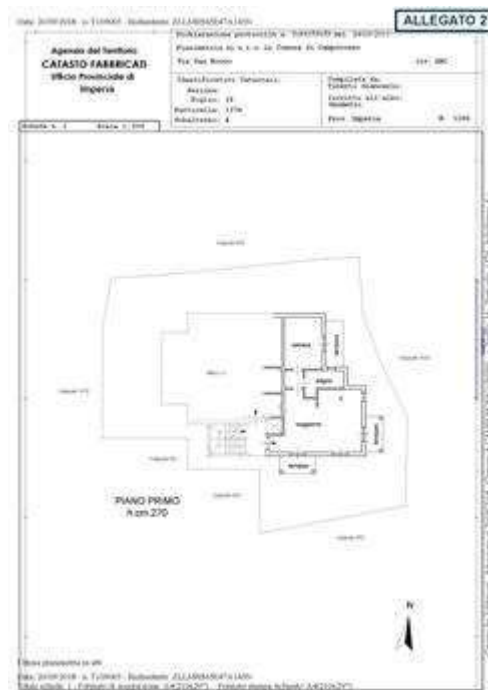


INDIVIDUAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI, Scala 1:100

Verifica del rilievo catastale



Foto della spillina in muratura



Planimetria catastale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o



nella sentenza di fallimento.

BENI IN CAMPOROSSO VIA SAN ROCCO SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAMPOROSSO via San Rocco snc, della superficie commerciale di **72,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1374 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via San Rocco snc , piano: 1, intestato a Molinari Rina, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/12/2018 Repertorio n.: 5502 Rogante: [REDACTED]  
[REDACTED] Sede: VENTIMIGLIA Registrazione: Sede: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 8837.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Particolare del portoncino di ingresso



Particolare della zona giorno



*Particolare del bagno*



*Particolare della camera da letto*



*Particolare della camera da letto*



*Particolare della zona giorno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Particolare della zona ripresa da via San Rocco*



*Particolare della zona ripresa da via San Rocco*



Particolare della zona ripresa da via San Rocco



Ortofoto ravvicinata con individuazione della zona



Particolare del fabbricato in cui si colloca la u.i. in perizia



Particolare del fabbricato in cui si colloca la u.i. in perizia

SERVIZI

scuola elementare

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 ml

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un alloggio localizzato al primo piano di un caseggiato ad appartamenti isolato con due u.i. per piano, collocato in angolo in prima linea rispetto al filo stradale, costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato; esso è raggiungibile carrabilmente e pedonalmente dalla pubblica via e risulta distribuito verticalmente da una scala a doppia rampa corredata da ascensore.

L'alloggio è situato in posizione angolare, con due affacci rispettivamente verso sud e verso est; esso gode di un buon soleggiamento e di una buona luminosità. Dal punto di vista distributivo l'appartamento, dalla matrice planimetrica rettangolare composta, è composto da una zona giorno con angolo cottura su cui si attesta un atrio che distribuisce un bagno e una camera da letto; sia la camera che il soggiorno sono corredate da terrazzi. Tutti i vani componenti l'alloggio sono provvisti di aperture che garantiscono un corretto rapporto aeroilluminante.



Le caratteristiche tecnologiche sono le seguenti:

- a) pavimenti in ceramica;
- b) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- c) rivestimenti verticali del bagno in piastrelle smaltate;
- f) serramenti esterni in pvc con persiane;
- g) portone di ingresso blindato ad anta unica;
- h) impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata con rubinetteria leggera;
- i) impianto elettrico sottotraccia (restano da installare i corpi illuminanti);
- j) impianto di riscaldamento autonomo con radiatori;
- k) postazione citofono.

Al momento del sopralluogo (23.04.2021) l'alloggio, che non era mai stato abitato e risultava libero da forniture o arredi sia mobili che fissi ad eccezione del bagno, si trovava in buone condizioni di manutenzione.



*Particolare del terrazzo della camera da letto*



*Particolare del terrazzo della camera da letto*



*Particolare del terrazzo della zona giorno attestato ad est*



*Particolare del terrazzo della zona giorno attestato ad est*



*Particolare del terrazzo della zona giorno attestato a sud*



*Particolare del terrazzo della zona giorno attestato a sud*

CLASSE ENERGETICA:

[37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 07201842614 registrata in data 29/11/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	67,78	x	100 %	=	67,78
terrazzi	14,42	x	30 %	=	4,33
<b>Totale:</b>	<b>82,20</b>				<b>72,11</b>



INDIVIDUAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI\_Scala 1:100

*Individuazione superfici commerciali***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



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

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,11 x 2.125,00 = **153.233,75**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 153.233,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 153.233,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,11	0,00	153.233,75	153.233,75
				<b>153.233,75 €</b>	<b>153.233,75 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in capo a MOLINARI RINA.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.233,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 22.985,06**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.248,69**

data 09/08/2024

il tecnico incaricato  
Francesca Buccafurri