



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PALATINO SPV SRL RAPPR. DA SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

I.F.I.R. Ponente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLA FERRO

CF:FRRPLA74R56E290V

con studio in IMPERIA (IM) VIA DEL PARCO 1 - TRAV. VIA F. MUSSO

telefono: 00390183275135

fax: 00390183275135

email: geompaolaferro@gmail.com

PEC: paola.ferro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 1 (appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN BARTOLOMEO AL MARE, P.zza Rossini 3/B per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

La costruzione del complesso condominiale "EDERA" composta da due edifici pluripiano denominati rispettivamente "residenza Edera A" e "residenza Edera B" è collocata nell'abitato del Comune di San Bartolomeo al Mare e l'edificazione risale al biennio 1976/1978.

L'alloggio è stato visionato dalla scrivente in data 04.11.2022 alla presenza di un rappresentante dell'organo nominato come "custode" del procedimento, "IFIR Ponente" s.r.l. e dalla Sig.ra proprietaria dell'appartamento che ne ha permesso l'accesso.

Il complesso immobiliare è costituito in condominio denominato "EDERA", e l'alloggio in disamina è situato al piano rialzato della "residenza Edera B" (Allegato "A - lotto 1" - foto 1), sull'angolo sud-est della palazzina composta da n. 4 piani fuori terra suddivisi in appartamenti + 1 piano interrato adibito a garages.

La collocazione è centrale nell'ambito dell'abitato di San Bartolomeo al Mare, a circa mt. 200,00 dalle spiagge e con le attività commerciali di prima necessità agevolmente raggiungibili a piedi lungo l'adiacente Via Aurelia.

Come già precedentemente accennato, l'alloggio di proprietà fa parte di un complesso residenziale, ben curato e con agevole accesso vista la collocazione al piano rialzato, posto appena "sopra" al piano strada (Allegato "A - lotto 1" - foto 1 e 2).

Dal punto di vista costruttivo l'immobile ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde in tegole. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro ancora singolo e tapparelle con cassonetto interno (Allegato "A - lotto 1" - foto 3-4 e 5).

Il riscaldamento è condominiale e distribuito con termosifoni posti nelle varie stanze (Allegato "A - lotto 1" - foto 3-4 e 5) mentre l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico installato nel bagno (Allegato "A - lotto 1" - foto 5).

Nel corso del rilievo (novembre 2022), l'alloggio è stato trovato non occupato ma arredato e con segni di utilizzo saltuario da parte di uno dei fratelli , così come dichiarato dalla Sig.ra presente (NON ESECUTATA).

L'appartamento è risultato arredato con mobilio essenziale ma in discreto stato manutentivo, il locale soggiorno/cottura attrezzato ed immediatamente fruibile (Allegato "A - lotto 1" - foto 3 e 4) come peraltro anche il bagno seppur composto da sanitari di vecchia fattura (Allegato "A - lotto 1" - foto 5) presumibilmente coincidenti con l'epoca di costruzione.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse discrete, senza evidenziare segni di infiltrazioni, crepe o altro ed i vani esistenti sono tutti abitabili e dotati di aerazione naturale.

Dal piccolo ingresso (Allegato "A - lotto 1" - foto 2) si accede direttamente sia al bagno che al vano adibito a soggiorno/cottura ingresso (Allegato "A - lotto 1" - foto 3) dotato di terrazzo posto sul lato est; attraversando il citato vano si accede alla camera da letto (Allegato "A - lotto 1" - foto 4) dotata anch'essa di terrazzo posto sul lato sud.

Nonostante l'appartamento sia sostanzialmente composto solo da n.2 vani abitativi + w.c. ed



ingresso può godere di superfici assolutamente fruibili almeno fino a quattro utenti (letto matrimoniale + eventuale divano letto nel soggiorno).

Lo stato manutentivo esterno del palazzo, nel suo complesso, è apparso visivamente buono senza aver notato particolari necessità di interventi radicali di manutenzione straordinaria. Da notizie fornite dall'Amministratore "Studio Fedozzi" di San Bartolomeo al Mare saranno previsti, ma ad oggi non ancora deliberati, interventi di adeguamento alle normative antincendio vigenti nel piano interrato adibito a garages; la scrivente ritiene a tale proposito che, vista la titolarità da parte dell'esecutato solo dell'alloggio in disamina, non dovrebbero essere imputate spese in merito (sarà comunque un aspetto eventualmente da verificare).

L'accesso al condominio avviene direttamente dalla P.zza Rossini adibita a parcheggi pubblici e transitò pedonale anche per la fruizione dell'Ufficio Postale nelle immediate vicinanze (**Allegato "A - lotto 1"** - foto 1).

Dal punto di vista estimativo, visto anche l'attuale uso saltuario da parte di uno dei comproprietari, l'appartamento sarà valutato come immediatamente abitabile ma con necessità di manutenzione quantomeno ordinaria (verifica impianti, tinteggiature, ecc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato con un'altezza interna netta di mt. 2.65 (si veda paragrafo 8 della presente relazione) e NON è dotato di posto auto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro,
indirizzo catastale: VIA AURELIA, piano Terra int. 2,
intestato a (1/6 piena proprietà) - (1/6 piena
proprietà) - (1/6 piena proprietà) - (ESECUTATO -
3/6 piena proprietà)

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra + interrato la cui edificazione si colloca alla fine degli anni '70 (**Allegato "A - lotto 1"** - foto 1).

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero ma arredato. A detta della Sig.ra comproprietaria, l'alloggio è occupato saltuariamente da uno dei suoi fratelli.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 3.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 3.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



3.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- ✓ **PIGNORAMENTO**, stipulato il 29.12.21 a firma del Tribunale di Imperia ai nn. 2055 di repertorio, registrato il 31.01.2022 ad Imperia ai nn. Reg. gener. 420 - Reg. partic. 357, a favore PALATINO SPV s.r.l., con [REDACTED]

3.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*3.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Millesimi spese generali 13,70 – Millesimi di riscaldamento 16,95
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (fino al 30.06.23)
[REDACTED] (aldo gestione al 30.06.22) €. 2.839,40 **INSOLUTA**
[REDACTED] gestione 2022/2023 – sc. 30.09.22) €. 1.118,39 **INSOLUTA**
[REDACTED] (condo rata gestione 2022/2023) €. 1.118,00 **INSOLUTA**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
- **TOTALE** Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 5.075,79

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1. ATTUALI PROPRIETARI (da meno di 20 anni) - Allegato "B - lotto 1 :**

- [REDACTED] per la quota di 3/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig. .
- [REDACTED] per la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.1
- [REDACTED] la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra .
- [REDACTED] la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.r.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] ena proprietà – ATTO COMPRAVENDITA Notaio Nicolò Temesio – Imperia – 02.04.1979 nn. 1270/1090

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito agli stati assentiti di seguito elencati, (ALLEGATO "C - lotto "1") si segnala che l'alloggio in perizia a seguito di sopralluogo effettuato in data 04.11.2022 dalla scrivente, risulta parzialmente difforme solo per quanto riguarda l'altezza interna rilevata mt. 2.65 ed autorizzata mt. 2.80.

Si evidenzia che ad oggi il parametro igienico-sanitario INDEROGABILE relativo all'altezza minima residenziale deve essere mt. 2.70 (D.M. 05.07.1975) e quindi lo stato di fatto rilevato non raggiunge tale requisito.

Nel paragrafo successivo si provvederà a sviluppare l'argomento entrando nel merito delle normative



vigenti.

6.1. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE "EDERA" (ALLEGATO "C - lotto "1"):

- ✓ LICENZA EDILIZIA N. 35/74, intestata [redacted] lavori di "costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione" - (istanza presentata il 04/02/1975), rilasciata il 25/05/1976;
- ✓ VARIANTE a Licenza edilizia N. 35/74, [redacted] per lavori di "varianti esterne ed interne da apportare ai fabbricati A e B", (istanza presentata il 16/05/1977 prot. n. 1826), rilasciata il 08/06/1977;
- ✓ VARIANTE a Licenza edilizia N. 35/74, intestata [redacted] per lavori di "varianti interne da apportare ai fabbricati A e B", (istanza del 12/06/1978 prot. n. 3183), rilasciata il 28/06/1978,
- ✓ CERTIFICATO DI ABITABILITA': rilasciato il 05/10/1978

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Rispetto all'ultimo stato assentito è emersa l'altezza interna netta dell'appartamento di mt. 2.65 rispetto ai mt. 2.80 autorizzati (Allegato "C - lotto "1"). Tale parametro non rispettato incide in particolare sul mancato rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari normati con D.M. 05.07.1975.

L'immobile risulta non conforme, ma potenzialmente regolarizzabile

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

E' stato rilevato che anche l'indicazione dell'altezza interna indicata nella planimetria attualmente in atti non è corretta (Allegato "B - lotto "1").

Tali incongruenze saranno regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione per "esatta rappresentazione planimetrica".

L'immobile risulta non conforme, subordinato ad ottenimento regolarità urbanistica, ma regolarizzabile.

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

La difformità riscontrata riguarda sostanzialmente il mancato rispetto dell'altezza interna netta prevista mt. 2.80 e realizzata a mt. 2.65.

Preliminarmente è fondamentale fare un "distinguo" tra la normativa urbanistica di riferimento e quella relativa ai requisiti minimi igienico-sanitari vigenti.

- NORMATIVA URBANISTICA – tolleranze costruttive (art. 34bis D.P.R. 380/01)

Si riporta testualmente il comma 1: il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Quindi, applicando quanto citato nel precedente paragrafo al caso specifico, la tolleranza "concessa"



sarebbe:

mt. 2.80 (altezza interna netta autorizzata) x 2% = mt. 0,056

↓

No violazione edilizia Hmax </= mt. 2.856

No violazione edilizia Hmin >/= 2.744

H rilevata mt. 2.65 NON VERIFICATO

- NORMATIVA IGIENICO-SANITARIA – (D.M. 05.07.1975)

Si riporta testualmente l'art. 1: **l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2.70**, riducibili a mt. 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

H rilevata mt. 2.65 NON VERIFICATA

per i due vani abitativi (soggiorno/cottura e camera)

Nel valutare la tipologia di sanatoria la scrivente ritiene che lo stato di fatto rilevato (novembre 2022) possa essere regolarizzato applicando l'art. 78 comma 2 della L.R. 16/08 SUBORDINATO al rilascio di nulla osta igienico sanitario rilasciato dall'ASL competente.

Infatti la norma recita testualmente al comma:

“1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente...”

A parere della scrivente, previa consulenza procedurale con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo al Mare, si potrà quindi presentare una sanatoria amministrativa impostata in base ai seguenti **articoli del D.P.R. 380/01 previo ottenimento di NULLA OSTA IGIENICO-SANITARIO** (come da paragrafo precedente):

- **art. 37:** “*interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*” con pagamento di sanzione minima stabilita dal responsabile del procedimento ai sensi del comma 4 del medesimo articolo (min. € 516,00 – max € 5.164,00) + diritti segreteria;

o in alternativa

- **art. 6 bis comma 5:** “*interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*” con pagamento di sanzione per mancata comunicazione pari ad € 1.000,00 + diritti



segreteria.

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

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA**

BENI IN SAN BARTOLOMEO AL MARE P.ZZA ROSSINI 3/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A appartamento a SAN BARTOLOMEO AL MARE, P.zza Rossini 3/B per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

La costruzione del complesso condominiale "EDERA" composta da due edifici pluripiano denominati rispettivamente "residenza Edera A" e "residenza Edera B" è collocata nell'abitato del Comune di San Bartolomeo al Mare e l'edificazione risale al biennio 1976/1978.

L'alloggio è stato visionato dalla scrivente in data 04.11.2022 alla presenza di un rappresentante dell'organo nominato come "custode" del procedimento, "IFIR Ponente" s.r.l. e dalla Sig.ra proprietaria dell'appartamento che ne ha permesso l'accesso.

Il complesso immobiliare è costituito in condominio denominato "EDERA", e l'alloggio in disamina è situato al piano rialzato della "residenza Edera B" (Allegato "A - lotto 1" - foto 1) sull'angolo sud-est della palazzina composta da n. 4 piani fuori terra suddivisi in appartamenti + 1 piano interrato adibito a garages.

La collocazione è centrale nell'ambito dell'abitato di San Bartolomeo al Mare, a circa mt. 200,00 dalle spiagge e con le attività commerciali di prima necessità agevolmente raggiungibili a piedi lungo l'adiacente Via Aurelia.

Come già precedentemente accennato, l'alloggio di proprietà in disamina fa parte di un complesso residenziale, ben curato e con agevole accesso vista la collocazione al piano rialzato, posto appena "sopra" al piano strada (Allegato "A - lotto 1" - foto 1 e 2).

Dal punto di vista costruttivo l'immobile ha struttura portante in cemento armato e copertura a falde in tegole. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro ancora singolo e tapparelle con cassonetto interno (Allegato "A - lotto 1" - foto 3-4 e 5).

Il riscaldamento è condominiale e distribuito con termosifoni posti nelle varie stanze (Allegato "A - lotto 1" - foto 3-4 e 5) mentre l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico installato nel bagno (Allegato "A - lotto 1" - foto 5).

Nel corso del rilievo (novembre 2022), l'alloggio è stato trovato non occupato ma arredato e con segni di utilizzo saltuario da parte di uno dei fratelli Barontini, così come dichiarato dalla Sig.ra proprietaria presente (NON ESECUTATA).

L'appartamento è risultato arredato con mobilio essenziale ma in discreto stato manutenzione, il locale soggiorno/cottura attrezzato ed immediatamente fruibile (Allegato "A - lotto 1" - foto 3 e 4) come peraltro anche il bagno seppur composto da sanitari di vecchia fattura (Allegato "A - lotto 1" - foto 5) presumibilmente coincidenti con l'epoca di costruzione.

Le condizioni generali dell'alloggio sono apparse discrete, senza evidenziare segni di infiltrazioni, crepe o altro ed i vani esistenti sono tutti abitabili e dotati di aerazione naturale.

Dal piccolo ingresso (Allegato "A - lotto 1" - foto 2) si accede direttamente sia al bagno che al



vano adibito a soggiorno/cottura ingresso (Allegato "A - lotto 1" - foto 3) dotato di terrazzo posto sul lato est; attraversando il citato vano si accede alla camera da letto (Allegato "A - lotto 1" - foto 4) dotata anch'essa di terrazzo posto sul lato sud.

Nonostante l'appartamento sia sostanzialmente composto solo da n.2 vani abitativi + w.c. ed ingresso può godere di superfici assolutamente fruibili almeno fino a quattro utenti (letto matrimoniale + eventuale divano letto nel soggiorno).

Lo stato manutentivo esterno del palazzo, nel suo complesso, è apparso visivamente buono senza aver notato particolari necessità di interventi radicali di manutenzione straordinaria. Da notizie fornite dall'Amministratore "Studio Fedozzi" di San Bartolomeo al Mare saranno previsti, ma ad oggi non ancora deliberati, interventi di adeguamento alle normative antincendio vigenti nel piano interrato adibito a garages; la scrivente ritiene a tale proposito che, vista la titolarità da parte dell'esecutato solo dell'alloggio in disamina, non dovrebbero essere imputate spese in merito (sarà comunque un aspetto eventualmente da verificare).

L'accesso al condominio avviene direttamente dalla P.zza Rossini adibita a parcheggi pubblici e transito pedonale anche per la fruizione dell'Ufficio Postale nelle immediate vicinanze (Allegato "A - lotto 1" - foto 1).

Dal punto di vista estimativo, visto anche l'attuale uso saltuario da parte di uno dei comproprietari, l'appartamento sarà valutato come immediatamente abitabile ma con necessità di manutenzione quantomeno ordinaria (verifica impianti, tinteggiature, ecc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato con un'altezza interna netta di mt. 2.65 (si veda paragrafo 8 della presente relazione) e NON è dotato di posto auto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 397 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro,
indirizzo catastale: VIA AURELIA, piano Terra int. 2,
 intestato [redacted] piena proprietà) - [redacted] piena
 proprietà [redacted] piena proprietà) - [redacted] piena
 3/6 piena proprietà) ATO -

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra + interrato la cui edificazione si colloca alla fine degli anni '70 (Allegato "A - lotto 1 - foto 1).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale come tutto l'intorno circostante. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono prevalentemente a pagamento con tariffe variabili "stagionali". Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La destinazione d'uso dell'unità è residenziale, accessibile al piano rialzato da area condominiale superando un dislivello di 4 gradini (**Allegato "A - lotto 1" - foto 2**) ed è composta da "bussola" di ingresso, vano soggiorno/cottura + terrazzo, servizio igienico e camera da letto + terrazzo (**Allegato "A - lotto 1" - foto 3-4-5 e 6**).

La collocazione dell'appartamento non ha privilegi dal punto di vista "panoramico" ma risulta di "comodo" accesso al piano anche per eventuali utenti con limitate capacità motorie.

L'esposizione verso sud/est è buona ed aperta sulla P.zza Rossini, rendendo comunque i locali abitativi luminosi e ben areati.

Aspetto di notevole "incidenza" commerciale appare la vicinanza alle spiagge poste lungo il litorale del Comune di San Bartolomeo al Mare, comodamente raggiungibili a piedi attraversando la Via Aurelia e percorrendo le vie perpendicolari alla stessa (**Allegato "A - lotto 1 - foto aerea**).

Per una visione generale della proprietà si allega la planimetria catastale risalente al dicembre 1978 (**ALLEGATO "B - lotto 1"**) coincidente negli ingombri planimetrici e nella distribuzione dei vani ma non corretta nell'indicazione dell'altezza netta interna.

CLASSE ENERGETICA: (**ALLEGATO "E - lotto 1"**)[166,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE n. 07202316596 registrata in data 19.04.2023

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita dell'unità residenziale tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, **fermo restando la collocazione centrale dell'immobile e la vicinanza al mare (circa mt. 200,00 dalle spiagge più vicine), elemento NON trascurabile vista la fruibilità prevalente da parte di proprietari di "seconde case"**.

La valutazione terrà in considerazione gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

- zona di collocazione ed esposizione;
- stato attuale del manufatto;
- **vicinanza al mare;**
- livello di finitura e stato manutentivo generale;
- situazione infrastrutturale (strade, fognature, trasporto pubblico, ecc.).



Superficie totale alloggio (compresa incidenza terrazzi) circa mq. 45.00



VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 160.000,00



SPESE CONDOMINIALI AD OGGI INSOLUTE (riferim. "paragrafo 4")

A DETRARRE €. 5.080,00 (arrotondato)



VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 154.920,00



VALORE DI MERCATO 3/6 PROPRIETA'

- ESECUTATO)

€. 77.460,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono state: Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico del Comune di San Bartolomeo al Mare

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;

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un'unità immobiliare formata solo da due vani + servizio igienico **NON è pensabile un'ipotesi di frazionamento.**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **per la quota in capo all'esecutato (3/6 piena proprietà) detratta la medesima quota insoluta di spese condominiali:**

- Si precisa che NON vengono portate "in detrazione" le spese relative ai procedimenti di regolarizzazione descritti nel "paragrafo 8" vista al "variabilità" della sanzione che sarà considerato dovuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

(quota 3/6 LOTTO 1) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato per eccesso):

€. 77.500,00 (Euro settantasettemilacinquecento/00)



Allegati alla perizia (LOTTO 1):

- Allegato "A - lotto 1": documentazione fotografica;
- Allegato "B - lotto 1": planimetria catastale + visura catastale alloggio attualmente in atti + estratto mappa;
- Allegato "C - lotto 1": stralcio titoli autorizzativi prelevati presso il Comune di San Bartolomeo al Mare;
- Allegato "D - lotto 1": certificato di ABITABILITA'
- Allegato "E- lotto 1": Attestato di Prestazione Energetica + ricevute trasmissione.



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 2 (terreni)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A terreni agricoli a VILLA FARALDI per la quota di 3/6 di piena proprietà (SIMONE FRANCA)**Identificazione catastale (**Allegato "A – lotto 2 – inquadramento aereo geoportale**):

- foglio 4 particella 421 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie 1193, reddito agrario 92,00 €, reddito dominicale 1,54 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 5 particella 591 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo, superficie mq. 1222, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 5 particella 664 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 477, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 5 particella 688 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe bosco ceduo cl.U, superficie mq. 2846, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 5 particella 754 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe [REDACTED] 842, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 249 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.3, superficie mq. 1110, reddito agrario 3,44 €, reddito dominicale 3,44 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 291 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 579, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 441 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe seminativo cl.4, superficie mq.1727, reddito agrario €. 9,37, reddito dominicale 1,78 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 519 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.2, superficie mq. 967, reddito agrario 3,50 €, reddito dominicale 5,24 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 839 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe sem.irr.arb. cl.2, superficie mq. 198, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 844 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.1, superficie mq. 48, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 1409 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.3, superficie mq. 435, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 1440 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.4, superficie mq. 892, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;
- foglio 6 particella 1475 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 877, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;



- foglio 6 particella 1609 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.3, superficie mq. 570, reddito agrario 1,57 €, reddito dominicale 1,57 €, intestata [REDACTED] (ESECUTATO) + altri;

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Trattandosi di quote di proprietà relative a terreni sparsi nel territorio comunale di Villa Faraldi, la scrivente ha potuto visionarne l'esatta collocazione e le relative condizioni manutentive. La Sig.ra [REDACTED] interpellata in sede di sopralluogo per individuare i lotti in E.I., non è stata in grado di dare maggiori informazioni in merito non sapendo nemmeno lei dove siano precisamente collocati.

La scrivente pertanto ha provveduto ad effettuare ricerche catastali (ALLEGATO "B- lotto 2") nonché a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Villa Faraldi (ALLEGATO "C- lotto 2") al fine di poter assegnare un valore di mercato indicativo legato sostanzialmente alla collocazione urbanistica di ognuno ed all'eventuale potenziale edificatorio (N.T.A. P.U.C. vigente - ALLEGATO "D - lotto 2").

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

3.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ✓ **PIGNORAMENTO**, stipulato il 29.12.21 a firma del Tribunale di Imperia ai nn. 2055 di repertorio, registrato il 31.01.2022 ad Imperia ai nn. Reg. gener. 420 - Reg. partic. 357, a favore PALATINO SPV s.r.l., contro

3.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.1 ATTUALI PROPRIETARI (da meno di 20 anni):

- [REDACTED] la quota di 3/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra [REDACTED];
- [REDACTED] per la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra [REDACTED];
- [REDACTED] la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a



Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra

- o [REDACTED] la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra

4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] piena proprietà – ATTO COMPRAVENDITA Notaio Nicolò Temesio – Imperia – 02.04.1979 nn. 1270/1090

5. SITUAZIONE URBANISTICA:

5.1. SITUAZIONE URBANISTICA (ALLEGATO "D - lotto 2"):

Si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Faraldi in data 21.12.2022 in merito a tutti i terreni in E.I.



Nel presente paragrafo i terreni saranno "suddivisi" in base alla collocazione urbanistica di Piano Urbanistico Comunale (ALLEGATO "C - lotto 2") ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione (ALLEGATO "D - lotto 2").

Art. 26 N.T.A. P.U.C. vigente:

prescrizioni per parti di territorio Eu (Parti di territorio destinate al mantenimento della coltivazione dell'ulivo con limitate potenzialità insediative)

Si riporta testualmente la prima parte dell'articolo (testo completo ALLEGATO "D - lotto 2").

Sono parti di territorio riconosciute dal PUC come Ambito di Riqualficazione non insediato (ARni), destinate al mantenimento dell'uso prevalente della coltivazione dell'ulivo, al presidio ambientale ed alla manutenzione idrogeologica del territorio agricolo. In questi ambiti **è ammessa la costruzione di fabbricati residenziali ed agricoli, secondo i parametri di seguito definiti, esclusivamente ai fini della effettiva ed efficace coltivazione olivicola del fondo, per soggetti aventi titolo a richiedere la concessione edilizia,** nonché di modesti fabbricati rurali ad uso esclusivo della conduzione del fondo stesso.

- foglio 6 particella 249 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.3, superficie mq. 1110, reddito agrario 3,44 €, reddito dominicale 3,44 €
 - NON ASSERVITO
 - PARZIALMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO
- foglio 6 particella 441 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe seminativo cl.4, superficie mq. 1727, reddito agrario €. 9,37, reddito dominicale 1,78 €.
 - NON ASSERVITO



- PARZIALMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)
- PARZIALMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO
- foglio 6 particella 519 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi , qualità/classe uliveto cl.2, superficie mq. 967, reddito agrario 3,50 €, reddito dominicale 5,24 €
 - NON ASSERVITO

Totale mq. 3.804

Art. 27 N.T.A. P.U.C. vigente:

Prescrizioni per parti di territorio Eu1 (Parti di territorio destinate al mantenimento della coltivazione dell'ulivo senza potenzialità insediative)

*Si riporta testualmente la prima parte dell'articolo (testo completo **ALLEGATO "D - lotto 2")**.*

Sono parti di territorio riconosciute dal PUC come Ambito di conservazione non insediato (ACni), destinate al mantenimento dell'uso prevalente della coltivazione dell'ulivo, al presidio ambientale ed alla manutenzione idrogeologica del territorio agricolo. In questi ambiti **non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali ma unicamente il recupero di quelli esistenti e la nuova costruzione di manufatti agricoli**, secondo i parametri di seguito definiti, esclusivamente ai fini della effettiva ed efficace coltivazione olivicola del fondo, per soggetti aventi titolo a richiedere la concessione edilizia.

- foglio 6 particella 1440 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.4, superficie mq. 892, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 1,35 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO
- foglio 6 particella 1475 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 877, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,13 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Totale mq. 1.769

Art. 28 N.T.A. P.U.C. vigente:

Prescrizioni per parti di territorio Eb (Parti di territorio destinate al mantenimento della aree boscate).

*Si riporta testualmente la prima parte dell'articolo (testo completo **ALLEGATO "D - lotto 2")**.*

Sono parti di territorio comprendenti le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti; esse sono riconosciute dal PUC prevalentemente come Ambiti di conservazione e destinate alla silvicoltura ed alla forestazione, al presidio ambientale ed alla manutenzione idrogeologica del territorio collinare. In questi ambiti **non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali ma unicamente il recupero di quelli esistenti e la nuova costruzione di manufatti agricoli**, secondo i parametri di seguito definiti, esclusivamente ai fini dell'effettivo ed efficace mantenimento del bosco.

- foglio 5 particella 591 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo, superficie mq. 1222, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,58 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO



- foglio 5 particella 664 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 477, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,62 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

- foglio 5 particella 688 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe bosco ceduo cl.U, superficie mq. 2846, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,46 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

- foglio 5 particella 754 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 842, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 1,09 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Totale mq. 4.545

Art. 30 N.T.A. P.U.C. vigente:

Prescrizioni per parti di territorio Ec (Ambito agricolo del torrente Cervo).

*Si riporta testualmente la prima parte dell'articolo (testo completo **ALLEGATO "D - lotto 2"**).*

Sono parti di territorio riconosciute dal PUC come Ambito di Riqualficazione non insediato (ARni), destinate al mantenimento dell'uso prevalente della coltivazione dell'ulivo, alla valorizzazione ed al presidio ambientale dell'ambito agricolo e naturale del torrente Cervo ed alla manutenzione idrogeologica del territorio agricolo. In questi ambiti **non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali ma unicamente il recupero di quelli esistenti e la nuova costruzione di manufatti agricoli**, secondo i parametri di seguito definiti, esclusivamente ai fini della effettiva ed efficace coltivazione olivicola del fondo, per soggetti aventi titolo a richiedere la concessione edilizia.

- foglio 4 particella 421 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe pascolo cl.1, superficie 1193, reddito agrario 92,00 €, reddito dominicale 1,54 €,
 - NON ASSERVITO
 - PARZIALMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

- foglio 6 particella 291 (catasto terreni), qualità/classe pascolo cl.1, superficie mq. 579, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,75 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)

- foglio 6 particella 839 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe sem.irr.arb. cl.2, superficie mq. 198, reddito agrario 1,43 €, reddito dominicale 1,33 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)



- foglio 6 particella 844 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.1, superficie mq. 48, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,32 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)

- foglio 6 particella 1409 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.3, superficie mq. 435, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 1,35 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE (D.M. 24.04.1985)
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

- foglio 6 particella 1609 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualità/classe uliveto cl.3, superficie mq. 570, reddito agrario 1,57 €, reddito dominicale 1,57 €
 - NON ASSERVITO
 - INTERAMENTE IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Totale mq. 3.023

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Villa Faraldi

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;
-
- foglio 6 particella 249 (catasto terreni),
 - foglio 6 particella 441 (catasto terreni),
 - foglio 6 particella 519 (catasto terreni),

Totale mq. 3.804

↓

VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 20.000,00



- foglio 6 particella 1440 (catasto terreni),
- foglio 6 particella 1475 (catasto terreni),

Totale mq. 1.769

↓

VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 5.500,00

- foglio 5 particella 591 (catasto terreni),
- foglio 5 particella 664 (catasto terreni),
- foglio 5 particella 688 (catasto terreni),
- foglio 5 particella 754 (catasto terreni),

Totale mq. 4.545

↓

VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 14.000,00

- foglio 4 particella 421 (catasto terreni),
- foglio 6 particella 291 (catasto terreni),
- foglio 6 particella 839 (catasto terreni),
- foglio 6 particella 844 (catasto terreni),
- foglio 6 particella 1409 (catasto terreni),
- foglio 6 particella 1609 (catasto terreni),

Totale mq. 3.023

↓

VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 9.000,00

↓

SOMMA VALORI DI MERCATO TERRENI (considerati PER INTERO)

€. 48.500,00

↓

<p>Valore di vendita giudiziaria dei terreni (quota 3/6 LOTTO 2) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.250,00</p> <p>(Euro ventiquattromiladuecentocinquanta/00)</p>

Allegati alla perizia (LOTTO 2):

- Allegato "A - lotto 2": individuazione aerea "GEOPORTALE Regione Liguria" dei vari mappali
- Allegato "B - lotto 2": estratti di mappa e visure catastali
- Allegato "C - lotto 2": certificato destinazione urbanistica
- Allegato "D - lotto 2": stralcio N.T.A. P.U.C. vigente



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 3 (fabbricato diruto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Considerato nella presente disamina ESCLUSIVAMENTE perché indicato nei beni oggetto di pignoramento in merito al presente procedimento MA RISULTATO IRRILEVABILE in quanto praticamente inesistente (**Allegato "A - lotto 3"**).

Ipotizzabile una preesistenza remota a destinazione residenziale vista la collocazione in centro storico dell'abitato di Villa Faraldi

Identificazione catastale (**Allegato "B - lotto 3"**):

- foglio 6 particella 18 sub. 1 (catasto terreni), sezione urbana villa faraldi, qualita/classe fabbric. Diruto a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 04.07.2017 nell'ambito della "bonifica fabbricati rurali" da parte dell'Agenzia del Territorio di Imperia

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

✓ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 2..1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 2..2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 2..3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 2..4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

✓ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

- 2..1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 2..2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
 - ✓ **PIGNORAMENTO**, stipulato il 29.12.21 a firma del Tribunale di Imperia ai nn. 2055 di repertorio, registrato il 31.01.2022 ad Imperia ai nn. Reg. gener. 420 - Reg. partic. 357, a favore PALATINO SPV s.r.l. contro
- 2..3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 2..4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

3.1 ATTUALI PROPRIETARI (da meno di 20 anni) (Allegato "B - lotto 3"**):**

[REDACTED] per la quota di 3/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a



Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra .

per la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) dell' [REDACTED]

per la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) d' [REDACTED]

per la quota di 1/6 DI PIENA PROPRIETA', in forza di denuncia di successione (Agenzia Entrate Imperia ai nn. 31010/88888 di repertorio, trascritto il 17/03/2021 a Imperia ai nn. 1252/1032) della Sig.ra [REDACTED]

4.1 PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] piena proprietà – ATTO COMPRAVENDITA Notaio Nicolò Temesio – Imperia – 02.04.1979 nn. 1270/1090

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

✓ PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione

✓ SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- ✓ CONFORMITÀ EDILIZIA: **NON DETERMINABILE**
- ✓ CONFORMITÀ CATASTALE: **NON DETERMINABILE**
- ✓ CONFORMITÀ URBANISTICA: **NON DETERMINABILE**
- ✓ CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NON DETERMINABILE**

BENI IN VILLA FARALDI VIA ROMA SNC

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO A

Considerato nella presente disamina **ESCLUSIVAMENTE** perché indicato nei beni oggetto di pignoramento in merito al presente procedimento **MA RISULTATO IRRILEVABILE** in quanto praticamente inesistente (**Allegato "A - lotto 3"**).

Ipotizzabile una preesistenza remota a destinazione residenziale vista la collocazione in centro storico prevalentemente composta da abitazioni addossate una sull'altra nell'abitato di Villa Faraldi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati nell'abitato "storico" del paese, composta da fabbricati prospicienti sul selciato della Via Roma (Allegato "A - lotto 3"). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti nelle immediate vicinanze.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla luce di quanto rilevato (novembre 2022), **NON esistono le caratteristiche necessarie per potere redigere Attestato di Prestazione Energetica** in quanto il fabbricato è risultato pressoché "inesistente" in quanto diruto e conseguentemente privo di impianti, dispositivi tecnologici, serramenti e strutture interne/esterne tali da delimitare spazi/volumi definiti (Legge 90/2013 - Decreto Interministeriali 26 giugno 2015 - Appendice "A - lettera l").

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente, alla luce di quanto descritto per il presente lotto, **ritiene che NON sia attribuibile un valore di mercato**, non essendo disponibile alcun tipo di parametro, ivi compresa la superficie quantomeno del sedime, indispensabile per poterne dichiarare un valore realistico e congruo.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (**PREESISTENZA FABBRICATO ORMAI DIRUTO**):

€. 0,00

Allegati alla perizia (LOTTO 3):

- Allegato "A - lotto 3": allegato fotografico
- Allegato "B - lotto 3": estratto di mappa e visura catastale

data 22/04/2023

il tecnico incaricato
PAOLA FERRO

