



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

IFIR Ponente SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Stella

CF: STLSMN82A031138N
con studio in SAN REMO (IM) Via Roma 119
telefono: 01841892163
email: stella.ing@libero.it
PEC: simone.stella@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2022

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

A villa singola a SAN REMO via Val D'Olive 171 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il fabbricato è un immobile rurale su due piani fuori terra composto da due blocchi uno risalente al 1955 in muratura e l'altro in cemento armato degli anni '70. questa suddivisione si può notare anche dalla diversa altezza dei locali dei due corpi. Al piano terra è presente inoltre un corpo aggiunto successivamente. dove è presente un bagno. il tetto è in legno a falde ed è presente un sottoetto non abitabile. la strada di accesso al fabbricato ha una pendenza importante ma non presenta curve. L'immobile è in una zona rurale ai confini con la zona residenziale. Non sono presenti servizi primari nelle vicinanze se non a distanza di qualche chilometro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano si, scala interna, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 2273 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, classe U, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA VAL D' OLIVI N. 177 SANREMO, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.000,00
Data della valutazione:	09/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'immobile è ammobiliato



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**, iscritta il 09/10/2009 a Sanremo ai nn. 9996/1551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 12/01/2012 a Sanremo ai nn. 337/264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 15/12/2022 a Imperia ai nn. 13614/11077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 18/08/1996), trascritto il 07/11/1997 a SANREMO ai nn. 8211/6502

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2005),



con atto stipulato il 12/09/2005 a firma di Notaio Teti Maria Rita ai nn. 17315/4503 di repertorio, trascritto il 15/09/2005 a SANREMO ai nn. 12708/7535

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12 (fino al 12/09/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12 (fino al 12/09/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 6519/1959, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorizzazione a costruire casa rurale

Autorizzazione edilizia N. X/143/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN REMO VIA VAL D'OLIVI 171

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A



villa singola a SAN REMO via Val D'Olivi 171 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

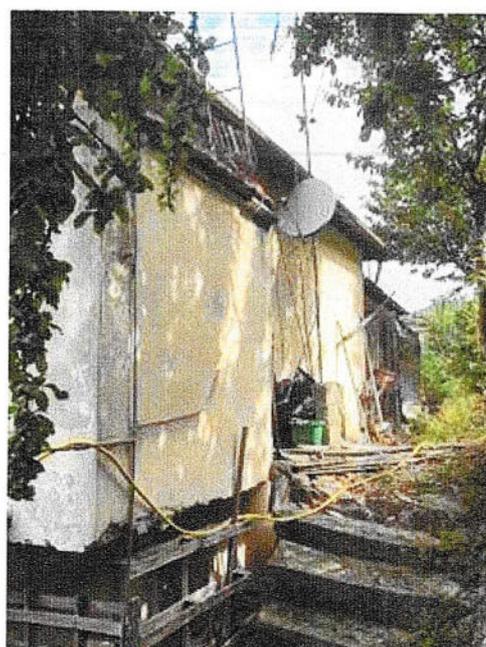
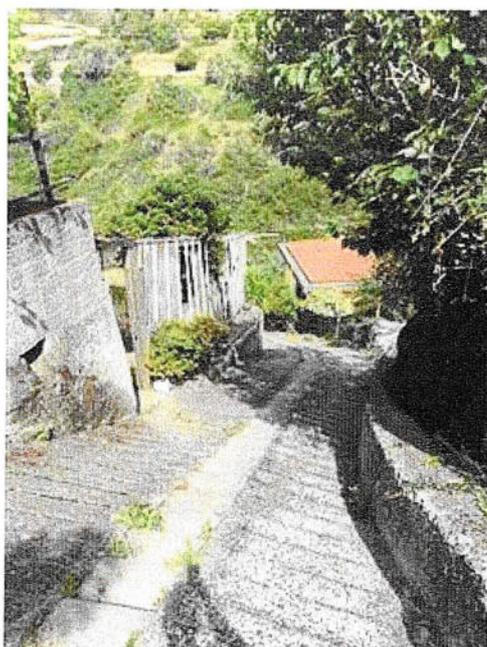
il fabbricato è un immobile rurale su due piani fuori terra composto da due blocchi uno risalente al 1955 in muratura e l'altro in cemento armato degli anni '70. questa suddivisione si può notare anche dalla diversa altezza dei locali dei due corpi. Al piano terra è presente inoltre un corpo aggiunto successivamente. dove è presente un bagno. il tetto è in legno a falde ed è presente un sottotetto non abitabile. la strada di accesso al fabbricato ha una pendenza importante ma non presenta curve. L'immobile è in una zona rurale ai confini con la zona residenziale. Non sono presenti servizi primari nelle vicinanze se non a distanza di qualche chilometro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano si, scala interna, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 2273 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, classe U, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA VAL D' OLIVI N. 177 SANREMO, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra sono presenti un ampio ingresso con le scale d'accesso al piano primo, una cucina ed un soggiorno ed è presente un bagno.

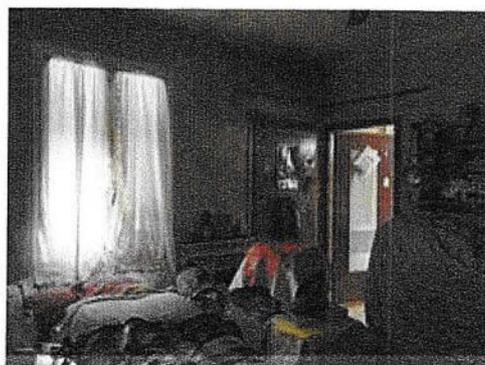
Al piano primo sono presenti tre camere da letto ed un bagno ed un accesso alla fascia esterna.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia tradizionale e radiatori ed è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria.

I serramenti sono in alluminio senza taglio termico ed alcuni in legno.

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri e necessita di una ristrutturazione importante soprattutto a livello di impianti. non sono presenti finiture di pregio.





CLASSE ENERGETICA:

[227.51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 44275 registrata in data 08/11/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 119/2020

Descrizione: Villa singola della superficie commerciale di 92,00 mq. Fabbricato costituito da due piani di cui uno seminterrato, sito in zona periferica nella fascia collinare immediatamente a monte della zona centrale, con la quale è collegato tramite una stradina impervia e di minime dimensioni (strada mulattiera Peiranze). Strutturalmente la costruzione appare integra ed essenzialmente rimasta inalterata dalla sua edificazione (circa 1940) e Terreno agricolo composto da particelle contigue all'immobile principale sulla quale è edificato l'edificio identificato come corpo 1; insiste su una zona collinare con orografia a terrazze a media giacitura sul versante opposto a quello ove si sviluppa lo svincolo dell'Aurelia Bis. La zona è caratterizzata da insediamenti sparsi tipo villette. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940. Pertinenze: posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 2,25 Mq; tettoia, sviluppa una superficie commerciale di 11,16 Mq; terreno residenziale, composto da terrazzamento attiguo al fabbricato - corte, sviluppa una superficie commerciale di 11,00 Mq., 1

Indirizzo: Strada Peiranze, snc San Remo, IM



Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 162.153,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 121.614,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per effettuare la stima per comparazione ho ricercato i valori commerciali richiesti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o comunque ragguagliabili a quello in esame. Il valore utilizzato è stato scelto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2023, scegliendo la zona periferica la fascia è la collinare intermedia, prendendo per riferimento abitazioni di tipo economico aventi stato conservativo normale, varia da 1.000 €/mq a 1500 €/mq. Sulla base delle caratteristiche dell'immobile, la sua posizione, il suo stato di conservazione ritengo che sia opportuno utilizzare il valore medio di 1250 €/mq e considerando come superficie lorda commerciale 140 mq l'importo è pari a 175.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio tecnico di Sanremo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



A	villa singola	0,00	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

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: **€. 175.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.000,00**

data 09/11/2023

il tecnico incaricato
Simone Stella

