



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. PER AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Badano Martina

CUSTODE:

IFIR DI PONENTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marino Artioli

CF:RTLMRN74S091138S

con studio in VALLECROSIA (IM) Via Col. Aprozio 568

telefono: 0184997223

email: infoartioli@group@yahoo.it

PEC: marino.artioli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BORDIGHERA Via Romana 56, della superficie commerciale di **54,00 mq**
Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1942, più precisamente alla fine del 1800, periodo di colonizzazione della città delle palme da parte degli inglesi. Lo stesso è rappresentato da un condominio denominato “Condominio BELVEDERE HAMBURY”, di cui fanno parte del compendio immobiliare tutti i subalterni in oggetto. Tale palazzina è composta da garages al piano seminterrato, oltre cantine, risulta essere di dimensioni molto grandi e si erige su sette livelli fuori terra, a destinazione residenziale. Il parco è completato da zone a verde, camminamenti, area piscina, gazebo, panchine, aree di parcheggio e manovra.

A livello di mappa catastale il sedime di tale fabbricato è rappresentato dai mappali 25 e 306.

Il complesso immobiliare si erige nel cuore cittadino, ai piedi della zona collinare, inserito quasi in fregio alla Via Romana, nella zona residenziale più ambita. L'esposizione ai quattro punti cardinali con ottimi orientamento ed insolazione, nonché l'estrema vicinanza al litorale ed alla passeggiata a mare, lo collocano tra le zone ancora ricercate del ponente ligure.

L'immobile in oggetto, di forma regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente, non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Dispone di giardini di pertinenza, con aree comuni e camminamenti. Esiste un'area adibita a parcheggio, non sufficiente per tutti i condomini. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carraio direttamente dalla Via Romana, tramite la Via Mostaccini.

Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione.

La struttura principale del fabbricato è in pietra e cemento.

Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo “a padiglione”, opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione in rilievo.

Gli infissi esterni in legno, con persiane in legno, intonaci rifiniti al civile e le facciate tinteggiate in colore bianco.

Le ringhiere sono in metallo con disegno alla Garnier ed i parapetti sono in balaustre.

In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame.

Gli impianti risultano essere a norma anche se datati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di costruzione del manufatto di tipologia di alto livello ed, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato è provvisto di doppio ascensore anche dal piano cantine/garage ovvero interrato.

In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe.

Il tutto per disposizione e misure, meglio raffigurato nelle allegate planimetrie e documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 307, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 25 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, partita 1001414, classe 03, consistenza 54 mq, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMANA N. 56 BORDIGHERA, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -1.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -7.284,72
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione R.G. 4309 e R.P. 856 - del 07/04/2007

Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Capitale € 101.492,93 – Totale 202.985,86

Annotazione n. 1942 del 01/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione R.G. 10279 e R.P. 2216 - del 01/08/2007

Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Capitale € 109.095,34 – Totale € 218.190,68

Annotazione n. 1943 del 01/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione R.G. 7025 e R.P. 884 - del 29/07/2019

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Tribunale di Varese da REPERTORIO 770 DEL 17/06/2019

Capitale € 855.223,35 - Totale 1.000.000,00

Trascrizione CONTROLLO del 26/05/2022 - R.G. 5814 e R.P. 4718
ATTO GIUDIZIARIO del 19/04/2022
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE - Repertorio 878 del 19/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 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:	€. 3.423,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 6.159,72
Millesimi condominiali:	15,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 7/BOR – Mappale 25 – Sub. 44 (Appartamento - A/2)

- Situazione degli intestati precedente all'impianto meccanografico (fino al 24/01/87):
LOMBARDI Adriano ; Fu Augusto fino al 08/04/1982
Impianto meccanografico del 30/06/1987

BELVEDERE BORDIGHERA S.P.A. CON SEDE IN TORINO Proprieta' fino al 05/05/1988
Atto del 08/04/1982 Pubblico ufficiale RE GIUSEPPE Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 59087

UR Sede IMPERIA (IM) Registrazione n. 1126
Voltura n. 2215/1982 in atti dal 02/08/1989

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 05/05/88):

BELVEDERE BORDIGHERA S.P.A. CON SEDE IN TORINO - Proprieta' fino al 10/10/1988
FRAZIONAMENTO del 05/05/1988 in atti dal 18/02/1992 FRAZIONAMENTO E
RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 1089.1/1988)

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 10/10/1988):

BELVEDERE BORDIGHERA S.R.L.Sede in TORINO (TO) - 0403820001 - Proprieta' 1000/1000
fino al 29/03/1989
Atto del 10/10/1988 Pubblico ufficiale PIERO URANI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 42466
UR Sede TORINO (TO) Registrazione n. 38820 registrato in data 25/10/1988
TRASFORMAZIONE SOCIETA' Voltura n. 3224.1/1989 - Pratica n. 14778 in atti dal 17/02/2000

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 29/03/89):

PALMIERI Caterina nata a FERRIERE (PC) il 20/07/1945 - PLMCRN45L60D555K - Proprieta' fino
al 25/06/1990
Atto del 29/03/1989 Pubblico ufficiale URANI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 43743
AP Sede TORINO (TO) Registrazione n. 9703 registrato in data 06/04/1989
Voltura n. 13810.1/2008 -
Pratica n. IM0217915 in atti dal 03/12/2008

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 25/06/1990):

BELVEDERE BORDIGHERA SRLSede in BARLASSINA (MI) - 04038200012 - Proprieta' 1/1 fino
al 25/06/1990
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/06/1990 - AP Sede DESIO (MI)
Registrazione n. 2954 registrato in data 29/06/1990 - VERBALE ASSEMBLEA
Voltura n. 13812.1/2008

Pratica n. IM0217954 in atti dal 03/12/2008

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 25/06/1990):

PALMIERI Caterina nata a FERRIERE (PC) il 20/07/1945 – PLMCRN45L60D555K - Proprieta' 1/1
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/06/1990 registrato in data

RETR.DITTA ER.DV 219754/08 IST.221470/08

Voltura n. 14229.1/2008

Pratica n. IM0223267 in atti dal 11/12/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 3597/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di Destinazione da Alberghiero a R.T.A., rilasciata il 30/06/1986 con il n. 3597 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Edificio

N. 3937/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti Interne inerenti la C.E. n. 3597/86, rilasciata il 13/10/1987 con il n. 3937 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Edificio

Permesso di Costruire in sanatoria per Condono Edilizio **N. 63/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da R.T.A. ad Abitativo, rilasciata il 17/05/2023 con il n. 63 di protocollo, agibilità del 26/10/2009 con il n. 63 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento Su. 44

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29.02.2000, l'immobile ricade in zona B2a - Residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria della concessione edilizia e la planimetria catastale originale vi sono alcune lievi differenze.

Tali discrepanze riguardano alcune differenze di misure (alcuni centimetri) ed alcune imprecisioni sulle spalline delle tramezze interne.

Pare chiaro che tutte le opere risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile o della sua ristrutturazione.

Le difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezzature interne potranno comunque essere superate da una semplice pratica edilizia ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 16/08 e ss.mm., senza alcuna sanzione, salvo i diritti di segreteria per l'istruttoria comunale. A seguire opportuna variazione catastale per esatta rappresentazione grafica (Diritti di segreteria 50,00 €. per ciascun subalterno).

Si ritiene comunque che tali difformità siano ininfluenti ai fini dell'alienazione del bene, né alla sua valutazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 22 L.R.16/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 22 L.R. 16/2008: €.500,00
- Diritti di Segreteria: €.75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Opere Interne

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze della tramezzatura interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale Docfa: €.500,00
- Diritti di segreteria Catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a opere interne

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORDIGHERA VIA ROMANA 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORDIGHERA Via Romana 56, della superficie commerciale di **54,00** mq

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1942, più precisamente alla fine del 1800, periodo di colonizzazione della città delle palme da parte degli inglesi. Lo stesso è rappresentato da un condominio denominato "Condominio BELVEDERE HAMBURY", di cui fanno parte del compendio immobiliare tutti i subalterni in oggetto. Tale palazzina è composta da garages al piano seminterrato, oltre cantine, risulta essere di dimensioni molto grandi e si erige su sette livelli

fuori terra, a destinazione residenziale. Il parco è completato da zone a verde, camminamenti, area piscina, gazebo, panchine, aree di parcheggio e manovra.

A livello di mappa catastale il sedime di tale fabbricato è rappresentato dai mappali 25 e 306.

Il complesso immobiliare si erige nel cuore cittadino, ai piedi della zona collinare, inserito quasi in fregio alla Via Romana, nella zona residenziale più ambita. L'esposizione ai quattro punti cardinali con ottimi orientamento ed insolazione, nonché l'estrema vicinanza al litorale ed alla passeggiata a mare, lo collocano tra le zone ancora ricercate del ponente ligure.

L'immobile in oggetto, di forma regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente, non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Dispone di giardini di pertinenza, con aree comuni e camminamenti. Esiste un'area adibita a parcheggio, non sufficiente per tutti i condomini. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carroia direttamente dalla Via Romana, tramite la Via Mostaccini.

Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione.

La struttura principale del fabbricato è in pietra e cemento.

Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo "a padiglione", opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione in rilievo.

Gli infissi esterni in legno, con persiane in legno, intonaci rifiniti al civile e le facciate tinteggiate in colore bianco.

Le ringhiere sono in metallo con disegno alla Garnier ed i parapetti sono in balaustre.

In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame.

Gli impianti risultano essere a norma anche se datati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di costruzione del manufatto di tipologia di alto livello ed, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato è provvisto di doppio ascensore anche dal piano cantine/garage ovvero interrato.

In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe.

Il tutto per disposizione e misure, meglio raffigurato nelle allegate planimetrie e documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 307, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 25 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, partita 1001414, classe 03, consistenza 54 mq, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMANA N. 56 BORDIGHERA, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne gli interni dell'appartamento (interno 307) di cui al mapp. 25, Sub. 44, lo stesso si compone di ingresso su soggiorno, cucinino, camera matrimoniale, disimpegno e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a 54,00 mq., in assenza di terrazzi.

L'alloggio, posto al piano terzo, non risulta essere stato oggetto di manutenzione nel corso degli anni, soprattutto per pavimentazioni e infissi, e versa ad oggi in buono stato di conservazione e manutenzione.

Inoltre l'altezza interna di tutti i locali è pari a 2,61 ml. dato da soffitto ribassato su un'altezza di ml.3,00.

Gli intonaci interamente rifiniti al civile e rinfrescati di recente, le pavimentazioni in parquet di legno.

Il servizio igienico è pavimentato in piastrelle in gress porcellanato color bianco, ed è rivestito in mattonelle bianche in ceramica smaltata, comprende lavabo, wc, lavatrice, doccia e bidet.

In merito agli impianti (idraulico, igienico-sanitario ed elettrico), gli stessi risultano in buone condizioni e rispondenti alle norme vigenti in materia anche se datati. L'impianto di riscaldamento a gas metano è del tipo centralizzato senza le valvole.

Gli infissi sono in legno laccato bianco con doppio vetro e sono muniti di persiane in legno.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato, in colore legno, senza vetrina.

Il portoncino di ingresso è ancora quello originale, ovvero in legno massello.

Ad oggi l'appartamento è vuoto.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria della concessione edilizia e la planimetria catastale originale vi sono alcune lievi differenze.

Tali discrepanze riguardano alcune differenze di misure (alcuni centimetri) ed alcune imprecisioni sulle spalline delle tramezze interne.

Pare chiaro che tutte le opere risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile o della sua ristrutturazione.

Le difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezzature interne potranno comunque essere superate da una semplice pratica edilizia ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 16/08 e ss.mm., senza alcuna sanzione, salvo i diritti di segreteria per l'istruttoria comunale. A seguire opportuna variazione catastale per esatta rappresentazione grafica (Diritti di segreteria 50,00 €. per ciascun subalterno).

Si ritiene comunque che tali difformità siano ininfluenti ai fini dell'alienazione del bene, né alla sua valutazione.

CLASSE ENERGETICA:

[86,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 35506 registrata in data 23/05/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 3.300,00 = **178.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalle notizie assunte, ho effettuato una stima sintetico-comparativa sulla base delle unità immobiliari visitate e fin qui descritte, dell'andamento medio delle contrattazioni di mercato per immobili aventi caratteristiche sommariamente simili a quelle esaminate.

La stessa prende in considerazione l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'epoca di edificazione, l'accessibilità ai servizi e la copertura logistica di mezzi pubblici, oltre che l'esposizione ed il loro inserimento nel tessuto urbano e la superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: Varie in comune di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Bordighera, ed inoltre: Esperienza personale

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Valori O.M.I., ed inoltre: Esperienza Personale

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	54,00	0,00	178.200,00	0,00
				178.200,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.125,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -1.125,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.159,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -7.284,72**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BORDIGHERA Via Romana 56, della superficie commerciale di **63,00 mq**
Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1942, più precisamente alla fine del 1800, periodo di colonizzazione della città delle palme da parte degli inglesi. Lo stesso è rappresentato da un condominio denominato “Condominio BELVEDERE HAMBURY”, di cui fanno parte del compendio immobiliare tutti i subalterni in oggetto. Tale palazzina è composta da garages al piano seminterrato, oltre cantine, risulta essere di dimensioni molto grandi e si erige su sette livelli fuori terra, a destinazione residenziale. Il parco è completato da zone a verde, camminamenti, area piscina, gazebo, panchine, aree di parcheggio e manovra.

A livello di mappa catastale il sedime di tale fabbricato è rappresentato dai mappali 25 e 306.

Il complesso immobiliare si erige nel cuore cittadino, ai piedi della zona collinare, inserito quasi in fregio alla Via Romana, nella zona residenziale più ambita. L'esposizione ai quattro punti cardinali con ottimi orientamento ed insolazione, nonché l'estrema vicinanza al litorale ed alla passeggiata a mare, lo collocano tra le zone ancora ricercate del ponente ligure.

L'immobile in oggetto, di forma regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente, non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Dispone di giardini di pertinenza, con aree comuni e camminamenti. Esiste un'area adibita a parcheggio, non sufficiente per tutti i condomini. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carraio direttamente dalla Via Romana, tramite la Via Mostaccini.

Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione.

La struttura principale del fabbricato è in pietra e cemento.

Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo “a padiglione”, opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione in rilievo.

Gli infissi esterni in legno, con persiane in legno, intonaci rifiniti al civile e le facciate tinteggiate in colore bianco.

Le ringhiere sono in metallo con disegno alla Garnier ed i parapetti sono in balaustre.

In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame.

Gli impianti risultano essere a norma anche se datati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di costruzione del manufatto di tipologia di alto livello ed, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato è provvisto di doppio ascensore anche dal piano cantine/garage ovvero interrato.

In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe.

Il tutto per disposizione e misure, meglio raffigurato nelle allegate planimetrie e documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 308, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 25 sub. 51 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, partita 1001414, classe 03, consistenza 63 mq, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMANA N. 56 BORDIGHERA, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -1.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -16.331,26
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione R.G. 4309 e R.P. 856 - del 07/04/2007

Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Capitale € 101.492,93 – Totale 202.985,86

Annotazione n. 1942 del 01/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione R.G. 10279 e R.P. 2216 - del 01/08/2007

Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Capitale € 109.095,34 – Totale € 218.190,68

Annotazione n. 1943 del 01/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione R.G. 7025 e R.P. 884 - del 29/07/2019

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Tribunale di Varese da REPERTORIO 770 DEL 17/06/2019

Capitale € 855.223,35 - Totale 1.000.000,00

Trascrizione CONTRO del 26/05/2022 - R.G. 5814 e R.P. 4718

ATTO GIUDIZIARIO del 19/04/2022

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE - Repertorio 878 del 19/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 5.248,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.206,26
Millesimi condominiali:	13,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 7/BOR – Mappale 25 – Sub. 51 (Appartamento - A/2)

- Situazione degli intestati precedente all'impianto meccanografico (relativa ad atto del 08/04/1982) :

LOMBARDI Adriano ; Fu Augusto fino al 08/04/1982

Impianto meccanografico del 30/06/1987

BELVEDERE BORDIGHERA S.P.A. CON SEDE IN TORINO - Proprieta' fino al 05/05/1988

Atto del 08/04/1982 Pubblico ufficiale RE GIUSEPPE Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 59087

UR Sede IMPERIA (IM) Registrazione n. 1126
Voltura n. 2215/1982 in atti dal 02/08/1989

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 05/05/1988):

BELVEDERE BORDIGHERA S.P.A. CON SEDE IN TORINO - Proprieta' fino al 26/09/1990
FRAZIONAMENTO del 05/05/1988 in atti dal 18/02/1992 FRAZIONAMENTO E
RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 1089.1/1988)

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
(dal 05/05/1988 al 26/09/1990 e oggi):

PALMIERI Caterina nata a FERRIERE (PC) il 20/07/1945 - PLMCRN45L60D555K
Proprieta' 1/1
Atto del 26/09/1990 Pubblico ufficiale URANI Sede TORINO (TO) Repertorio n. 47112
UR Sede TORINO (TO) Registrazione n. 23017 registrato in data 11/10/1990
Voltura n. 5015.1/1991 - Pratica n. 129635 in atti dal 22/09/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 3597/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da Alberghiero a R.T.A., rilasciata il 30/06/1986 con il n. 3597 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero Edificio

N. 3937/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne alla p.e. 3597/86, rilasciata il 13/10/1987 con il n. 3937 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero Edificio

Permesso di costruire in sanatoria per condono edilizio **N. 64/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da R.T.A. ad Abitativo, rilasciata il 26/10/2009 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/10/2009 con il n. 64 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Appartamento Sub. 51

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000, l'immobile ricade in zona B2a - Residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria della concessione edilizia e la planimetria catastale originale vi sono alcune lievi differenze.

Tali discrepanze riguardano alcune differenze di misure (alcuni centimetri) ed alcune imprecisioni sulle spalline delle tramezze interne.

Pare chiaro che tutte le opere risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile o della sua ristrutturazione.

Le difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezzature interne potranno comunque essere superate da una semplice pratica edilizia ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 16/08 e ss.mm., senza alcuna sanzione, salvo i diritti di segreteria per l'istruttoria comunale. A seguire opportuna variazione catastale per esatta rappresentazione grafica (Diritti di segreteria 50,00 €. per ciascun subalterno).

Si ritiene comunque che tali difformità siano ininfluenti ai fini dell'alienazione del bene, né alla sua valutazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature Interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 22 L.R. 16/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- Art. 22 L.R. 16/2008: €.500,00
- Diritti di Segreteria: €.75,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Opere Interne

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezzature interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €.500,00
- Diritti di segreteria Catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Opere Interne

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORDIGHERA VIA ROMANA 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORDIGHERA Via Romana 56, della superficie commerciale di **63,00** mq

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1942, più precisamente alla fine del 1800, periodo di colonizzazione della città delle palme da parte degli inglesi. Lo stesso è rappresentato da un condominio denominato "Condominio BELVEDERE HAMBURY", di cui fanno parte del compendio immobiliare tutti i subalterni in oggetto. Tale palazzina è composta da garages al piano seminterrato, oltre cantine, risulta essere di dimensioni molto grandi e si erige su sette livelli fuori terra, a destinazione residenziale. Il parco è completato da zone a verde, camminamenti, area piscina, gazebo, panchine, aree di parcheggio e manovra.

A livello di mappa catastale il sedime di tale fabbricato è rappresentato dai mappali 25 e 306.

Il complesso immobiliare si erige nel cuore cittadino, ai piedi della zona collinare, inserito quasi in fregio alla Via Romana, nella zona residenziale più ambita. L'esposizione ai quattro punti cardinali con ottimi orientamento ed insolazione, nonché l'estrema vicinanza al litorale ed alla passeggiata a mare, lo collocano tra le zone ancora ricercate del ponente ligure.

L'immobile in oggetto, di forma regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente, non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Dispone di giardini di pertinenza, con aree comuni e camminamenti. Esiste un'area adibita a parcheggio, non sufficiente per tutti i condomini. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carraio direttamente dalla Via Romana, tramite la Via Mostaccini.

Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione.

La struttura principale del fabbricato è in pietra e cemento.

Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo "a padiglione", opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione in rilievo.

Gli infissi esterni in legno, con persiane in legno, intonaci rifiniti al civile e le facciate tinteggiate in colore bianco.

Le ringhiere sono in metallo con disegno alla Garnier ed i parapetti sono in balaustre.

In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame.

Gli impianti risultano essere a norma anche se datati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di costruzione del manufatto di tipologia di alto livello ed, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato è provvisto di doppio ascensore anche dal piano cantine/garage ovvero interrato.

In merito ai confini, dalla mappa e dalla planimetria presente all'Agenzia del Territorio si attesta la perfetta corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale che identifica con precisione le proprietà limitrofe.

Il tutto per disposizione e misure, meglio raffigurato nelle allegate planimetrie e documentazione fotografica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 308, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 25 sub. 51 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, partita 1001414, classe 03, consistenza 63 mq, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMANA N. 56 BORDIGHERA, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne gli interni dell'appartamento (interno 308) di cui al mapp. 25, Sub. 51, lo stesso si compone di ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, il tutto per una superficie lorda pari a 63,00 mq., in assenza di terrazzi.

L'alloggio, posto al piano terzo, non risulta essere stato oggetto di manutenzione nel corso degli anni, soprattutto per pavimentazioni e infissi, e versa ad oggi in buono stato di conservazione e manutenzione.

Inoltre l'altezza interna di tutti i locali è pari a 2,92 ml. dato da soffitto ribassato su un'altezza di ml.3,00.

Gli intonaci interamente rifiniti in parte a vernice ed in parte ricoperti da carta da parati, le pavimentazioni in parquet di legno.

Il servizio igienico è pavimentato in piastrelle in gress porcellanato color azzurro, ed è rivestito in mattonelle azzurre in ceramica smaltata, comprende lavabo, wc, lavatrice, doccia e bidet.

In merito agli impianti (idraulico, igienico-sanitario ed elettrico), gli stessi risultano in buone condizioni e rispondenti alle norme vigenti in materia anche se datati. L'impianto di riscaldamento a gas metano è del tipo centralizzato senza le valvole.

Gli infissi sono in legno laccato bianco con doppio vetro e sono muniti di persiane in legno.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato, in colore legno, senza vetrina.

Il portoncino di ingresso è ancora quello originale, ovvero in legno massello.

Ad oggi l'appartamento è vuoto.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria della concessione edilizia e la planimetria catastale originale vi sono alcune lievi differenze.

Tali discrepanze riguardano alcune differenze di misure (alcuni centimetri) ed alcune imprecisioni sulle spalline delle tramezze interne.

Pare chiaro che tutte le opere risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile o della sua ristrutturazione.

Le difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezzature interne potranno comunque essere superate da una semplice pratica edilizia ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 16/08 e ss.mm., senza alcuna sanzione, salvo i diritti di segreteria per l'istruttoria comunale. A seguire opportuna variazione catastale per esatta rappresentazione grafica (Diritti di segreteria 50,00 €. per ciascun subalterno).

Si ritiene comunque che tali difformità siano ininfluenti ai fini dell'alienazione del bene, né alla sua valutazione.

CLASSE ENERGETICA:



[103,61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 32425 registrata in data 12/05/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Catastale	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 3.300,00 = **207.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 207.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalle notizie assunte, ho effettuato una stima sintetico-comparativa sulla base delle unità immobiliari visitate e fin qui descritte, dell'andamento medio delle contrattazioni di mercato per immobili aventi caratteristiche sommariamente simili a quelle esaminate.

La stessa prende in considerazione l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'epoca di edificazione, l'accessibilità ai servizi e la copertura logistica di mezzi pubblici, oltre che l'esposizione ed il loro inserimento nel tessuto urbano e la superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: Varie in comune di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Bordighera, ed inoltre: Esperienza personale

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Valori O.M.I., ed inoltre: Esperienza Personale

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	63,00	0,00	207.900,00	0,00
				207.900,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.125,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -1.125,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 15.206,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -16.331,26**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a BORDIGHERA Via Romana 56, della superficie commerciale di **11,00** mq

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1942, più precisamente alla fine del 1800, periodo di colonizzazione della città delle palme da parte degli inglesi. Lo stesso è rappresentato da un condominio denominato "Condominio BELVEDERE HAMBURY", di cui fanno parte del compendio immobiliare tutti i subalterni in oggetto. Tale palazzina è composta da garages al piano seminterrato, oltre cantine, risulta essere di dimensioni molto grandi e si erige su sette livelli fuori terra, a destinazione residenziale. Il parco è completato da zone a verde, camminamenti, area piscina, gazebo, panchine, aree di parcheggio e manovra.

A livello di mappa catastale il sedime di tale fabbricato è rappresentato dai mappali 25 e 306.

Il complesso immobiliare si erige nel cuore cittadino, ai piedi della zona collinare, inserito quasi in fregio alla Via Romana, nella zona residenziale più ambita. L'esposizione ai quattro punti cardinali con ottimi orientamento ed insolazione, nonché l'estrema vicinanza al litorale ed alla passeggiata a mare, lo collocano tra le zone ancora ricercate del ponente ligure.

L'immobile in oggetto, di forma regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente, non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Dispone di giardini di pertinenza, con aree comuni e camminamenti. Esiste un'area adibita a parcheggio, non sufficiente per tutti i condomini. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carroia direttamente dalla Via Romana, tramite la Via Mostaccini.

Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione.

La struttura principale del fabbricato è in pietra e cemento.

Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo "a padiglione", opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione in rilievo.

Gli infissi esterni in legno, con persiane in legno, intonaci rifiniti al civile e le facciate tinteggiate in colore bianco.

Le ringhiere sono in metallo con disegno alla Garnier ed i parapetti sono in balaustre.

In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame.

Gli impianti risultano essere a norma anche se datati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di costruzione del manufatto di tipologia di alto livello ed, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato è provvisto di doppio ascensore anche dal piano cantine/garage ovvero interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 306 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, partita 1004821, superficie 11, classe 05, consistenza 11 mq, rendita 50,56 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMANA N. 56 BORDIGHERA, piano: T

Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -546,63
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione R.G. 4309 e R.P. 856 - del 07/04/2007

Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Capitale € 101.492,93 – Totale 202.985,86

Annotazione n. 1942 del 01/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione R.G. 10279 e R.P. 2216 - del 01/08/2007

Ipoteca Legale derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. - Capitale € 109.095,34 – Totale € 218.190,68

Annotazione n. 1943 del 01/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione R.G. 7025 e R.P. 884 - del 29/07/2019

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Tribunale di Varese da REPERTORIO 770 DEL 17/06/2019

Capitale € 855.223,35 - Totale 1.000.000,00

Trascrizione CONTRO del 26/05/2022 - R.G. 5814 e R.P. 4718

ATTO GIUDIZIARIO del 19/04/2022

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE - Repertorio 878 del 19/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:	€. 135,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 546,63
Millesimi condominiali:	1,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 7/BOR – Mappale 306 – Sub. 32 (Posto Auto - C/6)

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (fino al 23/04/1991):

BELVEDERE Bordighera S.p.A. con sede in Torino – 04038200012 – Proprietà
Costituzione in atti dal 23/04/1991 (n. 571/1988)

- Situazione degli intestati (dal 23/04/1991 al 10/10/1988):

BELVEDERE Bordighera S.p.A. con sede in Torino – 04038200012 – Proprietà 1000/1000
Atto del 10/10/1988 pubblico Ufficiale Piero Urani sede Torino (TO)
Repertorio n. 42466 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione n. 38820 registrato in data 25/10/1988
TRASFORMAZIONE SOCIETA' Voltura n. 3224.1/1989 - Pratica n. 14778 in atti dal 17/02/2000

- Situazione degli intestati (dal 10/10/1988 al oggi):

PALMIERI Caterina nata a FERRIERE (PC) il 20/07/1945 – PLMCRN45L60D555K - Proprietà
Atto del 29/03/1989 Pubblico ufficiale URANI Sede TORINO (TO)
Repertorio n. 43743 Registrazione n. 9703 registrato in data 06/04/1989
Voltura n. 4218.1/1989 in atti dal 09/11/1992

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **3597/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da Alberghiero a R.T.A., rilasciata il 30/06/1986 con il n. 3597 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Edificio

N. **3937/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti Interne alla p.e. n. 3597/86, rilasciata il 13/10/1987 con il n. 3937 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BORDIGHERA VIA ROMANA 56

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a BORDIGHERA Via Romana 56, della superficie commerciale di **11,00** mq

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 1942, più precisamente alla fine del 1800, periodo di colonizzazione della città delle palme da parte degli inglesi. Lo stesso è rappresentato da un condominio denominato "Condominio BELVEDERE HAMBURY", di cui fanno parte del compendio immobiliare tutti i subalterni in oggetto. Tale palazzina è composta da garages al piano seminterrato, oltre cantine, risulta essere di dimensioni molto grandi e si erige su sette livelli fuori terra, a destinazione residenziale. Il parco è completato da zone a verde, camminamenti, area piscina, gazebo, panchine, aree di parcheggio e manovra.

A livello di mappa catastale il sedime di tale fabbricato è rappresentato dai mappali 25 e 306.

Il complesso immobiliare si erige nel cuore cittadino, ai piedi della zona collinare, inserito quasi in fregio alla Via Romana, nella zona residenziale più ambita. L'esposizione ai quattro punti cardinali

con ottimi orientamento ed insolazione, nonché l'estrema vicinanza al litorale ed alla passeggiata a mare, lo collocano tra le zone ancora ricercate del ponente ligure.

L'immobile in oggetto, di forma regolare rettangolare, è ben delineato verticalmente, non risulta essere adiacente ad altre costruzioni. Dispone di giardini di pertinenza, con aree comuni e camminamenti. Esiste un'area adibita a parcheggio, non sufficiente per tutti i condomini. Al fabbricato si accede sia a livello pedonale che carraio direttamente dalla Via Romana, tramite la Via Mostaccini.

Nel complesso, il compendio immobiliare risulta ben distribuito sia per quanto riguarda i vani, ma soprattutto per quanto concerne le aperture in merito ad areazione ed illuminazione.

La struttura principale del fabbricato è in pietra e cemento.

Il tetto insistente sul fabbricato è di tipo "a padiglione", opportunamente isolato ed impermeabilizzato ed il cornicione in rilievo.

Gli infissi esterni in legno, con persiane in legno, intonaci rifiniti al civile e le facciate tinteggiate in colore bianco.

Le ringhiere sono in metallo con disegno alla Garnier ed i parapetti sono in balaustra.

In merito alle opere di lattoneria, sia le grondaie che i pluviali di discesa, che scaricano le acque piovane a terra, per l'opportuna canalizzazione nelle reti comunali, sono del tipo esterno in rame.

Gli impianti risultano essere a norma anche se datati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni, rivestimenti e rifiniture si sono utilizzati materiali dell'epoca di costruzione del manufatto di tipologia di alto livello ed, ad oggi, versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato è provvisto di doppio ascensore anche dal piano cantine/garage ovvero interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 306 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana BOR, partita 1004821, superficie 11, classe 05, consistenza 11 mq, rendita 50,56 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMANA N. 56 BORDIGHERA, piano: T

Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'immobile di cui al mapp. 306, Sub. 32, lo stesso è rappresentato da un posto auto a raso di mq. 11,00.

E' dislocato, rispetto alla costruzione principale, a nord-est.

Fa ovviamente parte di un parcheggio esterno immerso nel parco di proprietà e di pertinenza del compendio immobiliare.

La pavimentazione, completamente in piano, è in autobloccanti in cls ed a raso della quota di ingresso dell'atrio dello stabile in oggetto.

Il parcheggio è facilmente fruibile e gode di ampia area di manovra.

Ad oggi l'area è libera da persone e cose.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 1.000,00 = **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dalle notizie assunte, ho effettuato una stima sintetico-comparativa sulla base delle unità immobiliari visitate e fin qui descritte, dell'andamento medio delle contrattazioni di mercato per immobili aventi caratteristiche sommariamente simili a quelle esaminate.

La stessa prende in considerazione l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, l'epoca di edificazione, l'accessibilità ai servizi e la copertura logistica di mezzi pubblici, oltre che l'esposizione ed il loro inserimento nel tessuto urbano e la superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: Varie in comune di Bordighera, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Bordighera, ed inoltre: Esperienza personale

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bordighera, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Valori O.M.I., ed inoltre: Esperienza Personale

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	11.000,00	0,00
				11.000,00 €	0,00 €

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: **€. 0,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 546,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -546,63**

data 13/11/2023

il tecnico incaricato
Marino Artioli