

TRIBUNALE DI IMPERIA

CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 67/18

Causa civile:

INARCASSA

CONTRO

RELAZIONE SU UN FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE POSTO
NEL COMUNE DI OSPEDALETTI, VIA DEI PEPI 44, IN PROVINCIA
D'IMPERIA.

Giudice Dr.ssa Martina Badano

Arch. Massimo De Nitto

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Imperia al N. 266
iscritto all'Albo del Tribunale di Sanremo al N. 64

PROVINCIA D'IMPERIA

Relazione



Bene in Ospedaletti, (Imperia) Via dei Pepi n. 44

Situazione generale

La S.V.I. ha disposto la nomina del sottoscritto Massimo De Nitto, con studio tecnico in Ospedaletti, Via Roma n.° 35, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Imperia al n.° 266, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) del Tribunale di Imperia al n.° 64, per scrivere la relazione su una proprietà ubicata in Ospedaletti (IM).



Accolto il mandato, prestato il giuramento di rito per l'esecuzione immobiliare n.° 67/18 R.G.E., promossa da INARCASSA, durante l'udienza mi è stato chiesto d'esaminare i beni pignorati agli atti, la congruenza alle norme e all'esistente e considerare il prezzo per la prossima vendita.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/3 di una proprietà immobiliare ubicata a Ospedaletti (Imperia), Via dei Pepi n. 44.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà quota 1/3) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di Successione a causa di morte di

5, dichiarazione di successione registrata ad Asti il 27/04/2016 rep. 837/9990/16 e trascritta all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6212/4783, il giorno 22/07/2016.

Nell'atto di pignoramento si evidenzia una difformità formale in merito all'indicazione della descrizione degli immobili; l'abitazione risulta censita nel Comune censuario di Ospedaletti e non di Sanremo come erroneamente riportato.

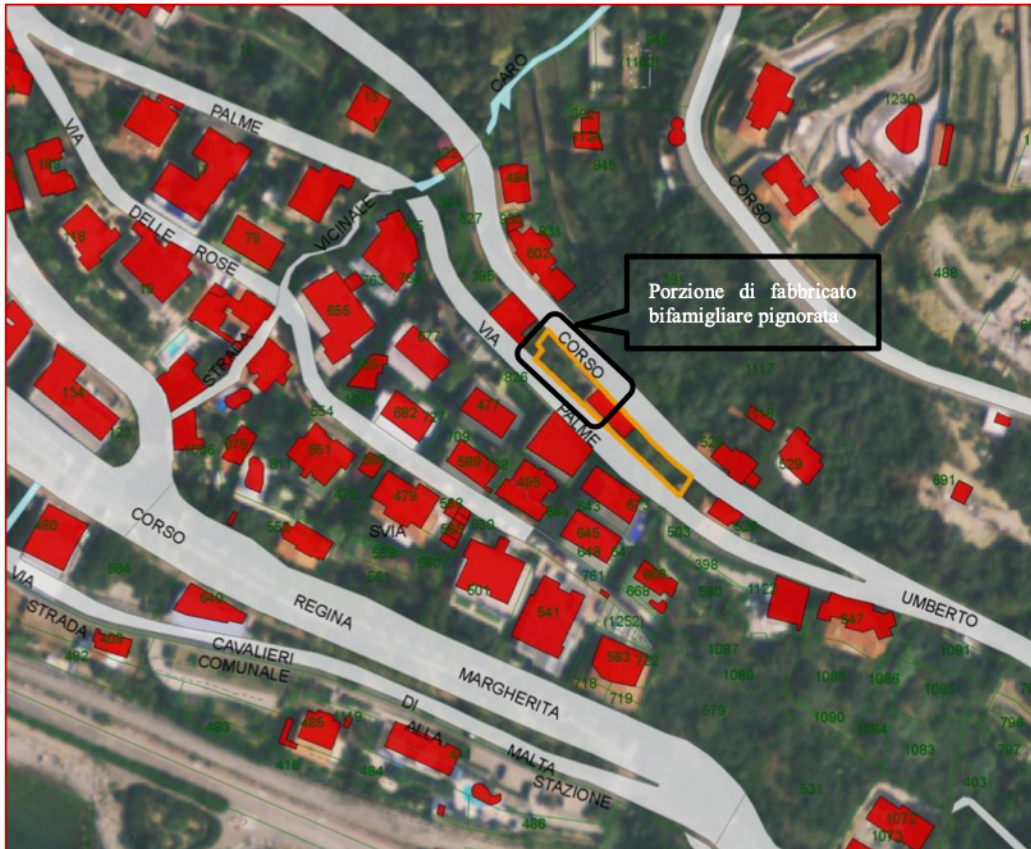
Il pignoramento riguarda un'unità immobiliare al piano T-S1 e soppalco che è parte di una abitazione bifamiliare costruita con scheletro di c.a. e muratura, sviluppante una superficie catastale comprensiva di aree scoperte di **148,00 mq**, mentre di **superficie commerciale** risulta essere di **154,92 mq**. La costruzione è su due livelli più il soppalco, ed è visibile nella documentazione allegata.



Identificata al catasto fabbricati:

- partita intestata a

Ospedaletti (IM) –
Fabbricati, F. 13, M. 525, sub 2, Cat. A/3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. mq.
148 e confinante a nord con Via dei Pepi, ad est con particella 525 sub.
3, a sud con Via delle Palme e ad ovest con particella 524



Sovrapposizione ortofoto/mappa catastale

Caratteristiche zona:

semicentrale, residenziale (normale) a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

Servizi della zona:

centro commerciale (assente), farmacie (buona), ospedale P.S. (discreto), casa di cura (assente), scuola materna, elementare (buona), media inferiore (buona).

Caratteristiche zone limitrofe:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (km):

residenziale
autobus di linea urbana (0,000), ferrovia - Stazione di Bordighera (8,000), Stazione di Sanremo (7,500) autostrada - Casello Sanremo (4,600).



2. ELENCO ED INDIVIDUAZIONE BENI DEL LOTTO CON DESCRIZIONE

L'immobile fa parte di un fabbricato bifamiliare ed è costituito da un alloggio al piano terra e seminterrato con accesso da Via dei Pepi e confinante a nord con Via dei Pepi, ad est con particella 525 sub. 3, a sud con Via delle Palme e ad ovest con particella 524.

A questa proprietà, che ha un'eccellente esposizione, si arriva tramite l'ingresso esclusivo con accesso dal civico 44 di Via dei Pepi.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

Ospedaletti (IM) – Fabbricati, F. 13, M. 525, sub 2, Cat. A/3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. mq. 148.

2.1 DESCRIZIONE



La proprietà, in discreto stato manutentivo, è composta da un alloggio che rispetto a Via dei Pepi si sviluppa al piano terra, ospitante il soppalco, e al piano parzialmente seminterrato sotto la medesima strada; l'esposizione prevalente è a sud, poi a nord e a ovest dove ha su questo lato un ampio giardino pertinenziale esclusivo.

Il fabbricato diviso verticalmente in due proprietà è composto da piano terreno (h. interna: m. 3,45 lato sud, 4,86 lato nord), il soppalco inserito nel piano (h. interna: m. 1,76 lato sud, 2,44 lato nord) e piano seminterrato (h. interna m. 2,40) con accessi indipendenti a destinazione residenziale. Le finiture esterne sono composte da intonaco pitturato di colore beige con rivestimento di pietra arenaria per lo zoccolo posto sul fronte nord (via dei Pepi) e in corrispondenza dell'ingresso del civico 44.

È presente, inoltre, sempre sul fronte nord, un inserto di mattoncini a vista. La copertura è del tipo a una falda con orditura di legno. Le gronde ed i pluviali sono di rame.

Una certa regolarità la descrivono le aperture delle facciate, dove i pieni ed i vuoti sono in funzione dell'uso degli spazi interni.

All'interno di un piccolo portico si trova l'ingresso. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura al piano terra, con affaccio prevalente a sud e secondario a nord e ovest, con piccolo soppalco collegato da scala interna e dotato di servizio igienico, questo provvisto di un finestrino per l'areazione con affaccio a nord. Il terrazzo, pavimentato con ceramica blu 10 x 10, ha l'affaccio sulla sottostante Via delle Palme, ed è collegato direttamente al soggiorno tramite un'ampia portafinestra.

Al p. seminterrato, al quale si accede anche dalla scala interna, ci sono 3 camere con affaccio prevalente a sud e secondario a ovest, e un bagno cieco, raggiungibili da un disimpegno comune. La camera ovest ha collegamento diretto col giardino tramite una portafinestra.

La struttura portante dell'edificio è mista, muratura, c. a. e legno, presenta numerose fessurazioni e cedimenti visibili anche esternamente, forse dovute al lento "scorrere" del terreno verso sud che interessa tutto il versante collinare.

Raccontiamo l'interno dell'immobile iniziando dall'ingresso, al quale si arriva dopo avere superato un portico, per poi concludere il nostro "itinerario" nel giardino.

L'ordine dettato dalla regolarità delle finestre e portefinestre è riflesso all'interno ed i serramenti, di semplice disegno, sono lignei e d'anodizzato bianco; i serramenti perimetrali di chiusura, quali gli scuri, le persiane del p. terra e del seminterrato sono di legno, gli avvolgibili del p. terra sono di plastica, tutti di diverso color verde.

Entrando nel soggiorno si nota la buona cura degli ambienti intonacati di colore bianco, poi separato da parete attrezzata c'è l'angolo cottura rivestito di gres porcellanato bianco 11 x 11 cm. I pavimenti d'entrambi gli ambienti sono di ceramica blu 10 x 10, lo zoccolino del soggiorno è ligneo. I serramenti sono di legno e di anodizzato colore bianco, quest'ultimo con vetri doppi. È necessario evidenziare la diffusa presenza di fessurazioni lungo le pareti.



Salendo una piccola scala interna giungiamo al soprastante soppalco con pavimentazione di moquette, con annesso locale wc: il servizio igienico completo di apparecchi sanitari e angolo doccia, ha pavimentazione e rivestimento a tutt'altezza di gres porcellanato, piastrelle blu e bianche di 26 x 12,5 cm, in buono stato conservativo.

Tornando nuovamente al piano terra e scendendo la scala rivestita di legno, arriviamo al piano seminterrato dove troviamo tre camere da letto che si affacciano a sud. Due di queste sono illuminate da portefinestre con balcone alla francese, parapetto composto da ringhiera di ferro posto all'interno del perimetro. La camera lato ovest ha, oltre alla portafinestra sud con lo stesso tipo di balcone, anche la portafinestra ovest collegata direttamente al giardino, inoltre questa è l'unica stanza del p. seminterrato con i vetri doppi. Il bagno, dotato d'impianto d'aspirazione forzata, completo di apparecchi sanitari e vasca da bagno, ha la pavimentazione e il rivestimento uguale al wc del soppalco però con decorazioni disposte in modo diverso.

La camera grande a ovest ha la pavimentazione di gres porcellanato blu 10 x 10 cm, mentre il disimpegno e le altre stanze hanno il rivestimento di moquette dello stesso tipo del soppalco.

Il vano scala, addossato all'intercapedine, mostra aree con segni d'infiltrazione d'acqua e distacco della tinteggiatura. Le porte interne sono di legno colore bianco.

Anche in questo piano abitativo è necessario evidenziare la diffusa presenza di fessurazioni lungo le pareti e il soffitto.

Sono indicati al par. 12.4 i costi presumibili relativi agli interventi di sistemazione delle crepe e fessurazioni consistenti nella demolizione dell'intonaco fino al vivo della muratura, trasporto e smaltimento in discarica, fornitura e posa in opera di rete in fibra di vetro tipo Mapegrid (Mapei), successiva stesura e rasatura di nuovo intonaco completata da fondo e tinteggiatura a due riprese dello stesso tipo dell'esistente, ed eliminazione delle parti umide.

Preciso per dovere professionale che i costi di massima stimati sono indicativi poiché una migliore considerazione per la riparazione dei danni, crepe e cedimenti in diversi punti dell'edificio, potrà essere fatta solo a seguito di un approfondito sondaggio geologico, geotecnico, proprio per avere la certezza del tipo d'intervento da realizzare, proprio per evitare il ripetersi dei danni. Questo significa che potrebbero essere necessarie delle opere di consolidamento del terreno.

È anche evidente che gli alberi di alto fusto, poco lontani dall'abitazione, quali i pini, probabilmente con l'apparato radicale hanno contribuito al danno e nello stesso tempo hanno anche aiutato a mantenere più compatto il terreno.

Il giardino su più livelli, partenti dalla via delle Palme, è collegato da scalette di pietra e lungo il suo dispiegarsi dimorano essenze di varie dimensioni che spaziano dal Pino d'Aleppo all'ulivo e agli oleandri.

L'impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria, autonomo e rispondente alla vigente normativa, funziona con caldaia a gas Riello da 24 kW, con potenza utile di 26,30 kW e radiatori d'alluminio Zanussi. È da rivedere la cubatura lorda riscaldata indicata nella scheda identificativa dell'impianto perché non è 250 mc ma 419,09 lorda, quindi inclusa la massa muraria poiché questa non è coibentata.

L'impianto elettrico deve essere verificato alla più recente normativa, manca il Cert. di Conformità. L'impianto del gas è senza il Cert. di Conformità.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto dei Fabbricati di Ospedaletti al F. 13 sub 2, Cat. A/3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. mq. 148. I dati derivano dalle seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dati di superficie;
- Variazione del 27/08/2014 prot. IM117459 per allineamento mappe in cui l'unità assume il nuovo identificativo F. 13 Mapp. 525 sub. 2 derivante dal mapp. 517 sub. 4;
- Variazione del 28/03/1997 nel classamento;
- Variazione del 28/03/1997 per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni;
- Variazione del 01/01/1994 del quadro tariffario;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione del 19/05/1986 per diversa distribuzione spazi interni;
- Variazione del 28/01/1985 per aggiunta di aree scoperte;
- Variazione del 25/03/1983 per frazionamento e fusione delle particelle 517 sub. 1-2 da cui è derivata la particella 517 sub. 4.

Si attesta l'esatta rispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali quanto a Foglio di mappa particella e subalterno.

Si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale nella diversa distribuzione degli spazi interni, regolarizzabili al Catasto dei Fabbricati con pratica



Doc.Fa.(vedi dettagli al punto 8.3).

La costruzione non è di tipo economico A/3, come risulta sul certificato catastale, ma dovrebbe appartenere alla categoria A/7, abitazioni in villini.

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO (UNICO)

Proprietà per la quota di 1/3 di alloggio ubicato in Ospedaletti, Via dei Pepi civ. 44 piano T-S1; è composto da Soggiorno con Angolo cottura e piccolo soppalco con Wc al piano terra, tre camere e bagno al piano S1. Completa la consistenza il giardino pertinenziale sul lato ovest. Confina a nord con Via dei Pepi, ad est con particella 525 sub. 3, a sud con Via delle Palme e ad ovest con particella 524. È riportato nel Catasto dei Fabbricati al F. 13 particella 525 sub. 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Vi è Concessione edilizia in Sanatoria prot. 2004-95 del 19/03/2007 pratica condono edilizio n. 276-1995 reg. condoni n. 14-2007, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Prezzo Base € 160.000,00 (non decurtato delle spese, vedi par. 12.4)

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

La proprietà risulta essere

1/3 ciascuno, in forza di Successione in morte di

2, 5, dichiarazione di successione registrata ad Asti il 27/04/2016 rep. 837/9990/16 e trascritta all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6212/4783, il giorno 22/07/2016. Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di

A, la nuda proprietà dell'immobile nell'originaria configurazione (ex 517 sub. 4, già 517 sub1-2) era pervenuta unitamente a

, in ragione di 1/2 ciascuno, per acquisto fattone con atto del 02/07/1956 Notaio Aldo Billa di Chieri rep. 2608 trascritto il 12/07/1956 ai numeri 520/2750, e per successiva attribuzione dell'intero per divisione con atto del 16/03/1985 Notaio Massimo Vinciguerra di Sanremo, rep. 8915 trascritto in data 05/04/1985 ai numeri 2348/1888 con cui si scioglieva la comunione con

L'usufruttuaria è deceduta in data 13/08/1963.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

- Immobile realizzato in data 20/08/1951 con **Autorizzazione n. 5758** dell'01/12/1950, inizio lavori in data 15/12/1950, ultimazione lavori in data 20/08/1951 e certificato di abitabilità n. 15 del 23/08/1951 (vedi allegato);
- **Concessione Edilizia n. 6166-1243** intestata a , rilasciata in data 25/09/1982 per lavori di ristrutturazione e divisione interna dell'immobile (vedi allegato).
- **Concessione Edilizia in Variante n. 5478** intestata a , rilasciata in data 01/08/1983 per lavori di ristrutturazione e divisione interna dell'immobile (vedi allegato).
- **Concessione edilizia in Sanatoria prot. 2004-95 del 19/03/2007 pratica condono edilizio n. 276-1995 reg. condoni n. 14-2007** per aumento superficie abitabile con chiusura portico con posizionamento serramenti (vedi allegato).

Si rilevano lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato nella Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 2004-95 del 19/03/2007 pratica condono edilizio n. 276-1995 reg. condoni n. 14-2007 nella diversa disposizione degli spazi interni.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta occupata in vari periodi dell'anno da

, dai suoi famigliari, e dai parenti comproprietari.



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- 8.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 8.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna
- 8.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna
- 8.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuno.
- 8.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.
- 8.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 8.2.1. *Pignoramenti:*
- **pignoramento imm.** a favore di **Inarcassa, contro** _____, iscritto all'Agenzia delle Entrate, Uff. Pr. del Territorio – S. P. Imm. col n.° 3130 (R.P)/3878 (R.G), il giorno 26/04/2018, Ospedaletti (IM) Fabbricati, F. 13, M. 525 sub. 2, Cat. A/3, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. mq. 148.
- 8.2.2. *Altre trascrizioni:*
Nessuna.
- 8.2.3. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.
- 8.3. **Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**
- 8.3.1. *Conformità urbanistico – edilizia:*
*si rilevano difformità rispetto alla **Concessione edilizia in Sanatoria prot. 2004-95 del 19/03/2007** pratica condono edilizio n. 276-1995 reg. condoni n. 14-2007, sanabili ai sensi dell'art.22 c. 3 della L.R. 16/2008, con il pagamento della somma di € 172,15 previsti, dei diritti di segreteria comunali di € 100,00, oltre le competenze del tecnico incaricato ammontanti a circa € 2.000,00 (compresi oneri di legge). **Totale: euro 2.272,15***
- 8.3.2. *Conformità catastale:*
*si rilevano difformità rispetto a quanto indicato nell'attuale planimetria, sanabili con pratica Doc.f.a riferita a regolarizzazione Edilizia sopradescritta con il pagamento dei diritti catastali di € 50,00 oltre le competenze del tecnico incaricato ammontanti a circa € 550,00 (compresi oneri di legge). **Totale: euro 600,00***

9. VERIFICA SE BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

10. VERIFICARE ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Sul bene oggetto di pignoramento non sono presenti pesi e oneri di altro tipo.

11. SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Sul bene oggetto di pignoramento non sono presenti spese di gestione relative a manutenzione ordinaria e/o straordinaria né spese condominiali, né procedimenti giudiziari in corso.

12. VALUTAZIONE DEL BENE

12.1. **Criterio di Stima**

La valutazione del bene parte certamente dalla scelta del criterio di stima, che riferita alla richiesta tende a quella che stabilisce il valore di mercato tra gli altri aspetti possibili, quali, quelli di costo, lavori di adattamento, di trasformazione, di surrogazione, mancato e complementare.



Il metodo di stima utilizzato è quindi quello del più probabile valore di mercato, quale potrebbe verificarsi in una libera contrattazione di compravendita, comparando i beni immobili in oggetto con altri simili, conosciuto anche come procedimento diretto o sintetico.

La comparazione prevede di collocare il bene in esame, nella posizione ad esso più consono e con maggiori analogie ad altri beni con prezzi naturali e noti; in caso di difficoltà d'analogia si cercherà il valore di mercato avvalendosi della media aritmetica sempre di prezzi collazionati sul mercato di beni somiglianti.

La definizione del prezzo del bene, quindi, è da una analisi delle caratteristiche specifiche, sostanziali e visibili, che oggi costringono alla rideterminazione al ribasso del prezzo di vendita, legato sia allo stato di fatto in cui si trova, sia ad un crollo impressionante della richiesta dovuta alla perdurante crisi del settore immobiliare.

Il parametro essenziale è la superficie vale a dire il metro quadrato (mq).

Nella valutazione si prende in considerazione e come riferimento anche l'O.M.I. l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Ag. delle Entrate.

I documenti allegati e le descrizioni indicano il prezzo.

12.2.	Fonti di informazione Catasto di Sanremo (IM), Servizio telematico, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo (IM), mercato immobiliare.	
12.3.	Valutazione Lotto - Valore del Lotto: - Valore accessori: - Valore complessivo intero: - Valore complessivo diritto e quota:	€ 480.000,00 € - € - € -
12.4.	Adeguamenti e correzioni della stima Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: Spese relative alle manutenzioni di carattere straordinario: demolizione e nuovo intonaco con rete in fibra di vetro in corrispondenza delle fessurazioni interno/esterno, intervento su parti umide, tinteggiatura. Escluse eventuali opere di consolidamento e sistemazione essenze. Spese tecniche generali: vedi par. 8.3.1, 8.3.2, + 1.500,00 € (compresi oneri di legge) per onorario D. L. interno all'abitazione. Esclusi eventuali onorari per indagine e progetto opere di consolidamento e sistemazione essenze. Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ - € 6.500,00 € 4.372,15 Nessuno Nessuna
12.5.	Prezzo base d'asta Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Lotto unico - Valore a base d'asta:	 € 149.127,85

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il valore dell'unità immobiliare viene diviso per la quota pignorata di 1/3 in capo all'esecutato

$€ 480.000,00 \times 1/3 = € 160.000,00$ diconsi Euro Cento sessanta mila virgola zero. (Adeguamenti e correzioni di stima esclusi, vedi par. 12.4)

- *Non risulta possibile separare in natura la quota in titolarità dell'esecutato;*
- *L'immobile non è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.*

14. STATO CIVILE ESECUTATO E REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato alla data del pignoramento e alla data attuale, risulta residente in Torino,

Esiste rapporto di coniugio e il regime patrimoniale dell'esecutato è di separazione dei beni. In attesa di ulteriori verifiche e della documentazione attestante tali situazioni.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: IMPERIA

Comune: OSPEDALETTI

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE AD EST DEL CENTRO FINO A CONFINE I

Codice zona: C2 LUNE, ZONA CAPO NERO

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3200	4800	L	7,4	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2000	2900	L	6,4	9,2	L
Box	Normale	1500	2200	L	6,9	10,3	L
Ville e Villini	Normale	3400	5100	L	9	13,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

