



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

---

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PERINALDO VIA MATTEOTTI 27-29, quartiere CENTRO STORICO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare risulta articolata su più livelli (4 abitativi) oltre ad un lastrico solare collegati tra loro da una scala interna. un Piano seminterrato raggiungibile da un accesso indipendente esterno. Il fabbricato realizzato in aderenza ad altre costruzioni, presenta struttura portante in muratura, con solai in legno e copertura piana in laterocemento adibita a terrazzo panoramico. Al Piano terreno è collocato l'ingresso con la sala, una cucina, un piccolo studio con servizio igienico. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato, le pareti finite ad intonaco e tinteggiate, il soggetto è rifinito a cassettoni. Una scala conduce al piano primo dove è collocata una camera da letto con cabina armadio e relativo bagno. Il pavimento della camera da letto è realizzato con listoni in parquet, il bagno è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, i sanitari sono in ceramica smaltata. Al piano secondo è collocata un'altra camera da letto con cabina armadio e relativo bagno. Il pavimento della camera da letto è realizzato con listoni in parquet, il bagno è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, i sanitari sono in ceramica smaltata. Al terzo piano si trova un soggiorno con studio preceduti da un disimpegno dal quale si accede alla terrazza del piano coperture. Il pavimento del soggiorno e dello studio è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate. Tutte le finiture dell'alloggio sono di buon livello, le finestre sono realizzate in alluminio con vetrocamera e persiane alla genovese, gli impianti elettrici ed idraulici sono a norma. Il riscaldamento è realizzata con idropellet + termoconvettori a gas. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con una caldaia a gas. La superficie netta dell'alloggio risulta essere di circa 120,00 mq su 4 livelli. Al piano interrato è collocata una cantina accessibile da scala esterna indipendente divisa in 2 ambienti da un muro avente superficie netta di 26,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°-2°-3°, ha un'altezza interna di Variabile da 242 cm - 288 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 649 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 02, consistenza 1,5 vani, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI N. 27-29 PERINALDO, piano: T
- foglio 8 particella 650 (catasto fabbricati), classe 02, consistenza 8,5 vani, rendita 417,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI N. 27-29 PERINALDO, piano: S1-T - 1-2 - 3-4

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.500,00</b>

Data della valutazione:

06/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è occupato dal debitore che è ivi residente.

### 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** cancellata, stipulata il 16/06/2003 a firma di [REDACTED] ai nn. 14654 di repertorio, iscritta il 19/06/2003 a Sanremo ai nn. RG.07036/RP. 1241, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 67.500,00 Euro.

Importo capitale: 45.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 05/10/2005 a firma di [REDACTED] ai nn. 17955/8577 di repertorio, iscritta il 07/10/2005 a Sanremo ai nn. RG. 13536/RP. 2780, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00 Euro.

Importo capitale: 90.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/10/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 21461/11097 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Sanremo ai nn. RG.10969/RP.1699, a favore di [REDACTED] di Lodi spa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00 Euro.

Importo capitale: 130.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/2019 a firma di [REDACTED] ai nn. 30348/17243 di repertorio, iscritta il 22/02/2019 a Sanremo ai nn. RG.1576/RP.202, a favore di [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00 Euro.

Importo capitale: 160.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 27/10/2022 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Imperia ai nn. 2220 di repertorio, trascritta il 29/12/2022 a Imperia ai nn. RG.14322/RP.11679, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>nessuno</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno  
Ulteriori avvertenze:  
Vincolo Centro storico D.Lgs 42/2004.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Pubblico, con atto stipulato il 15/07/1996 a firma [REDACTED] nn. 5138 di repertorio, registrato il 22/07/1996 a Sanremo ai nn. Vol. 1 n. 2299, trascritto il 30/03/1999 a Sanremo ai nn. 5557/1996.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio. 8 mapp. 650 . Porzione di U.I.U. unita di fatto con il sub. 3 mappale 649.

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto pubblico (dal 10/11/2005), con atto stipulato il 10/11/2005 a firma [REDACTED] nn. 134472 di repertorio, trascritto il 29/11/2005 a Sanremo ai nn. Mod. unico9511.1/2005.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 mapp. 649 sub. 3. Porzione unita di fatto con il mappale 650 f. 8.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Costituzione ( fino al 10/11/2005), con atto stipulato il 27/10/2005 ai nn. IM0132400 di repertorio, trascritto il 27/10/2005 ai nn. 7767.1/2005.  
Il titolo è riferito solamente a U.I. Foglio 8 mapp. 649 sub. 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1625/2006**, intestata a [REDACTED], per lavori di FUSIONE DI 2 ALLOGGI, CON MODIFICHE INTERNE E CAPPOTTO ESTERNO., presentata il 19/04/2006 con il n. 1625 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a ALLOGGIO SITO IN VIA MATTEOTTI N. 27-29 IN PERINALDO (IM). FABBRICATO ANTE 1942 GIA' ABITATIVO.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" CENTRO STORICO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare in oggetto è composta da due unità unite di fatto, censite al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Perinaldo al Foglio 8 rispettivamente con mappale 649 sub. 3 e mappale 650. La porzione censita con il mappale 649 sub. 3 comprende la zona cucina e lavanderia al piano terreno, tutte le altre zone fanno parte della porzione identificata con il mappale 650.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da due unità unite di fatto, censite al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Perinaldo al Foglio 8 rispettivamente con mappale 649 sub. 3 e mappale 650.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PERINALDO VIA MATTEOTTI 27-29, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PERINALDO VIA MATTEOTTI 27-29, quartiere CENTRO STORICO per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare risulta articolata su più livelli (4 abitativi) oltre ad un lastrico solare collegati tra loro da una scala interna. un Piano seminterrato raggiungibile da un accesso indipendente esterno. Il fabbricato realizzato in aderenza ad altre costruzioni, presenta struttura portante in muratura, con solai in legno e copertura piana in laterocemento adibita a terrazzo panoramico. Al Piano terreno è collocato l'ingresso con la sala, una cucina, un piccolo studio con servizio igienico. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato, le pareti finite ad intonaco e tinteggiate, il soggetto è rifinito a cassettoni. Una scala conduce al piano primo dove è collocata una camera da letto con cabina armadio e relativo bagno. Il pavimento della camera da letto è realizzato con listoni in parquet, il bagno è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, i sanitari sono in ceramica smaltata. Al piano secondo è collocata un'altra camera da letto con cabina armadio e relativo bagno. Il pavimento della camera da letto è realizzato con listoni in parquet, il bagno è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, i sanitari sono in ceramica smaltata. Al terzo piano si trova un soggiorno con studio preceduti da un disimpegno dal quale si accede alla terrazza del piano coperture. Il pavimento del soggiorno e dello studio è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate. Tutte le finiture dell'alloggio sono di buon livello, le finestre sono realizzate in alluminio con vetrocamera e persiane alla genovese, gli impianti elettrici ed idraulici sono a norma. Il riscaldamento è realizzata con idropellet + termoconvettori a gas. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con una caldaia a gas. La superficie netta dell'alloggio risulta essere di circa 120,00 mq su 4 livelli. Al piano interrato è collocata una cantina accessibile da scala esterna indipendente divisa in 2 ambienti da un

muro avente superficie netta di 26,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°-2°-3°, ha un'altezza interna di Variabile da 242 cm - 288 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 649 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 02, consistenza 1,5 vani, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI N. 27-29 PERINALDO, piano: T
- foglio 8 particella 650 (catasto fabbricati), classe 02, consistenza 8,5 vani, rendita 417,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEOTTI N. 27-29 PERINALDO, piano: S1-T - 1-2 - 3-4

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BORDIGHERA). Il traffico nella

zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: OSSERVATORIO ASTRONOMICICO - CENTRO STORICO.



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 m



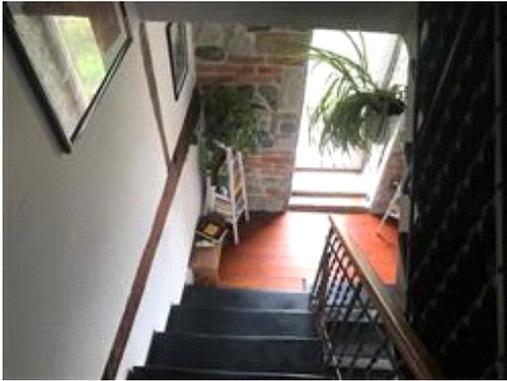
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta articolata su più livelli (4 abitativi) oltre ad un lastrico solare collegati tra loro da una scala interna. un Piano seminterrato raggiungibile da un accesso indipendente esterno. Il fabbricato realizzato in aderenza ad altre costruzioni, presenta struttura portante in muratura, con solai in legno e copertura piana in laterocemento adibita a terrazzo panoramico. Al Piano terreno è collocato l'ingresso con la sala, una cucina, un piccolo studio con servizio igienico. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato, le pareti finite ad intonaco e tinteggiate, il soggetto è rifinito a cassettoni. Una scala conduce al piano primo dove è collocata una camera da letto con cabina armadio e relativo bagno. Il pavimento della camera da letto è realizzato con listoni in parquet, il bagno è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, i sanitari sono in ceramica smaltata. Al piano secondo è collocata un'altra camera da letto con cabina armadio e relativo bagno. Il pavimento della camera da letto è realizzato con listoni in parquet, il bagno è dotato di pavimentazione in gres porcellanato, i sanitari sono in ceramica smaltata. Al terzo piano si trova un soggiorno con studio preceduti da un disimpegno dal quale si accede alla terrazza del piano coperture. Il pavimento del soggiorno e dello studio è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate. Tutte le finiture dell'alloggio sono di buon livello, le finestre sono realizzate in alluminio con vetrocamera e persiane alla genovese, gli impianti elettrici ed idraulici sono a norma. Il riscaldamento è realizzata con idropellet + termoconvettori a gas. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con una caldaia a gas. La superficie netta dell'alloggio risulta essere di circa 120,00 mq su 4 livelli. Al piano interrato è collocata una cantina accessibile da scala esterna indipendente divisa in 2 ambienti da un muro avente superficie netta di 26,00 mq. Le pedate delle scale interne ed i davanzali sono in ardesia, i solai del primo e secondo piano sono in legno con travi a vista, il solaio del piano terra è in legno con soffitto a cassettoni, il solaio del pian terzo è in laterocemento intonacato. La terrazza del lastrico solare ha una superficie di 25,00 mq, pavimentazione in cotto, ringhiere in ferro con una vista a 360 gradi sulle valli limitrofe e sul mare.





CLASSE ENERGETICA:



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

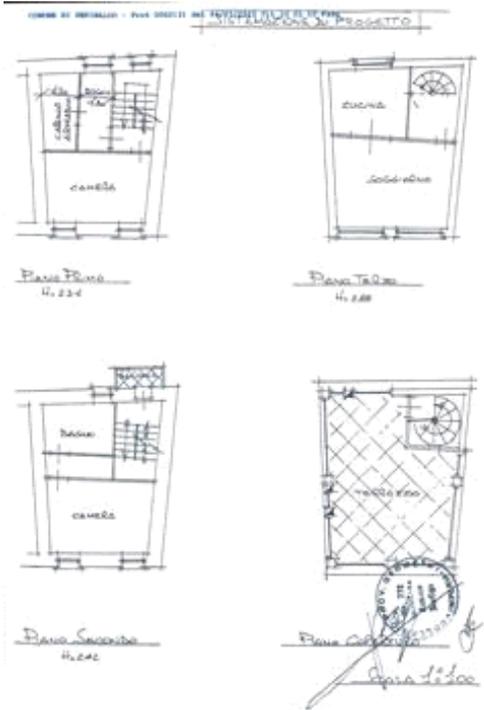
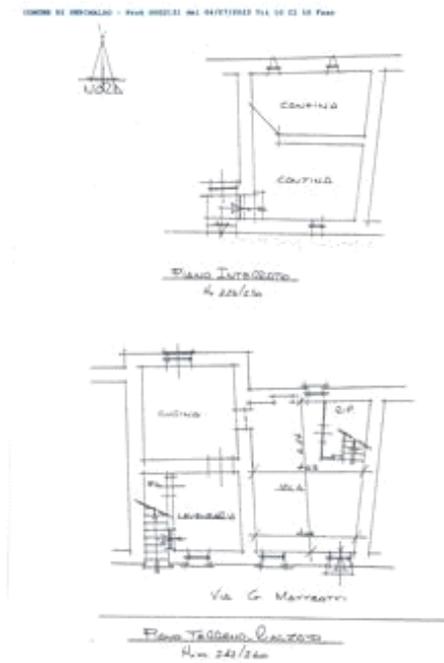
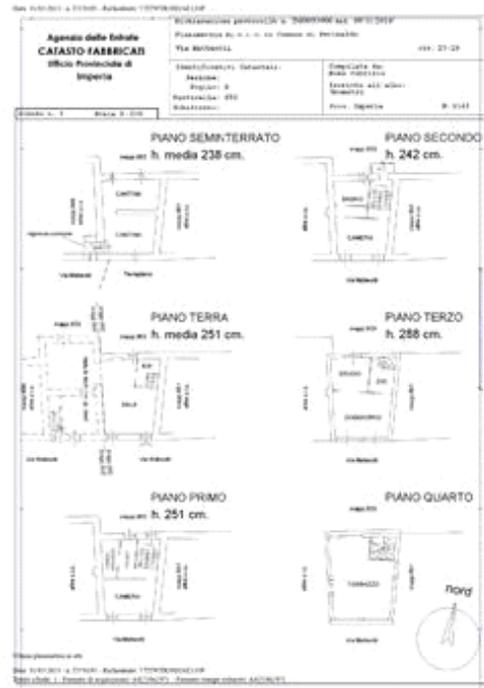
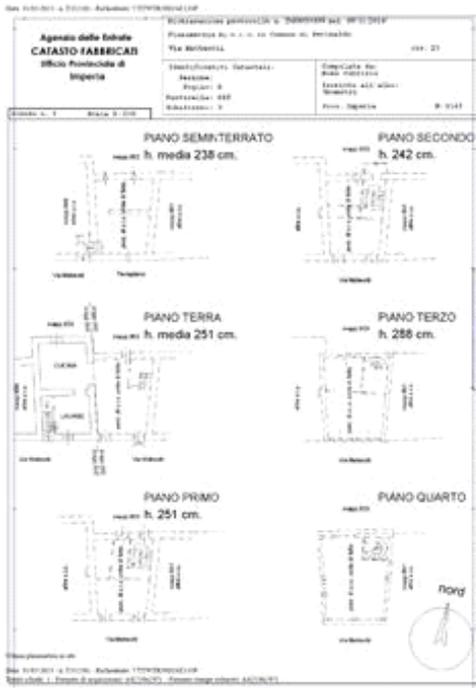
Certificazione APE N. 24863 registrata in data 14/06/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile avviene in seguito ai valori delle tabelle OMI e ad una indagine presso le Agenzie che tiene conto dello stato del mercato immobiliare attuale e della scomparsa di numerosi servizi in numerosi paesi dell'entroterra e tra essi il nucleo di Perinaldo che hanno ridotto la richiesta facendo crollare i prezzi dei fabbricati. Tuttavia l'unità immobiliare in oggetto mantiene un valore sopra la media alla luce del grado di finitura dell'alloggio stesso. Il valore delle Tabelle OMI per la zona B1 Centro urbano è compreso tra 1050,00 e 1550,00 Euro/mq, considerate le motivazioni sopradescritte, si considera un valore medio di 1.500,00 Euro/mq. L'importo ammonta a:  $1.500,00 \times 120,00 \text{ mq} = 180.000,00 \text{ Euro}$ . A tale cifra si aggiunge il lastrico solare:  $500,00 \text{ Euro/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 12.500,00 \text{ Euro}$ . La cantina a corpo: 10.000,00 Euro.

Deriva un importo di Perizia pari a: 202.500,00 Euro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>202.500,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 202.500,00</b>
	<b>€ 202.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dell'immobile avviene in seguito ai valori delle tabelle OMI e ad una indagine presso le Agenzie di Perinaldo e Bordighera che tiene conto dello stato del mercato immobiliare attuale e della scomparsa di numerosi servizi in numerosi paesi dell'entroterra e tra essi il nucleo di Perinaldo che hanno ridotto la richiesta facendo crollare i prezzi dei fabbricati. Tuttavia l'unità immobiliare in oggetto mantiene un valore sopra la media alla luce del grado di finitura dell'alloggio stesso. Il valore delle Tabelle OMI per la zona B1 Centro urbano è compreso tra 1050,00 e 1550,00 Euro/mq, considerate le motivazioni sopradescritte, si considera un valore medio di 1.450,00 Euro/mq. L'importo ammonta a:  $1.500,00 \times 120,00 \text{ mq} = 180.000,00 \text{ Euro}$ . A tale cifra si aggiunge il lastrico solare:  $500,00 \text{ Euro/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 12.500,00 \text{ Euro}$ . La cantina a corpo: 10.000,00 Euro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Perinaldo, agenzie: Perinaldo-Bordighera, osservatori del mercato immobiliare OMI Perinaldo zona B1 Centro storico

## 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	0,00	0,00	202.500,00	202.500,00
				<b>202.500,00 €</b>	<b>202.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per la particolare conformazione dell'immobile su più livelli di superficie limitata, l'immobile non risulta frazionabile.

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: **€ 202.500,00**

**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: **€ 202.500,00**

data 06/07/2023

il tecnico incaricato