



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CA.R.I.GE. Spa

DEBITORE:

[Firma] 32 7000

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Teresa De Sanctis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Luca SICCARDI

CF: SCCLCU67D13I138S

con studio in SAN REMO (IM) via Roma n.119

telefono: 0184532770

email: ing.lucasiccardi@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a VENTIMIGLIA via Gallardi 178, frazione Bevera, della superficie commerciale di **388,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

L'immobile occupa parte del piano terra di un capannone di superficie più ampia e che si sviluppa su 3 livelli. E' raggiungibile da via Gallardi mediante strada asfaltata insistente sulla proprietà confinane, su cui grava diritto di passaggio.

La porzione di capannone è dotata di un ingresso carraio e di un'area esterna pertinenziale di 165 mq. L'altezza interna è di circa 5,3 m. All'interno l'immobile è stato soppalcato per circa i 3/4 della superficie e sul soppalco sono stati ricavati un appartamento ed un ufficio/deposito. Al piano terra sotto il soppalco sono ubicati posti auto coperti ed un ufficio. La parte di immobile non soppalcata è rimasta adibita a magazzino/deposito.

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

- foglio 60 particella 638 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 9746, categoria C/2, classe 8, consistenza 277 mq, rendita 1.459,20 Euro, indirizzo catastale: via C. Gallardi n.178, piano: T, intestato a , derivante da Costituzione del 23/9/1994 n. 4041 /2/1994 in atti dal 18/6/1997
Coerenze: a nord e est mapp. 644, a sud mapp. 604, a ovest mapp. 609
- foglio 60 particella 642 (catasto terreni), partita 28297, qualità/classe canneto 3, superficie 75, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 1/12/1994 n.2385 /2/1995 in atti dal 13/03/1997
Coerenze: a ovest, nord ed est mapp. 855, a sud mapp. 644
- foglio 60 particella 644 (catasto terreni), partita 10932, qualità/classe canneto 1, superficie 90, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a , derivante da Frazionamento del 8/8/1994 n. 732 /1/1994 in atti dal 8/8/1994
Coerenze: a nord mapp. 642, a ovest mapp. 603, a est mapp. li 643-604 e a sud mapp. 604

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	388,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 116.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.504,00
Data della valutazione: 17/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Lazzaro Francesco in qualità di proprietario. Lazzaro Francesco utilizza inoltre l'appartamento sito al piano soppalcato come abitazione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/09/2006 a firma di Surace Emanuela ai nn. 35/30 di repertorio, iscritta il 08/09/2006 a Sanremo ai nn. 13146/2798, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro Lazzaro Francesco, derivante da 168 concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420000.
Importo capitale: 210000.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2011 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 897 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Sanremo ai nn. 6847/1015, a favore di Unicredit Spa, contro Lazzaro Francesco, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000.
Importo capitale: 59745,84

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/08/2013 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 62 di repertorio, iscritta il 28/08/2013 a Sanremo ai nn. 7602/738, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro Lazzaro Francesco, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000.
Importo capitale: 41289,17

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2013 a firma di Tribunale di Sanremo sez. Ventimiglia ai nn. 73 di repertorio, iscritta il 31/10/2013 a Sanremo ai nn. 9173/901, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro Lazzaro Francesco, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.
Importo capitale: 120.631,77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/09/2013 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 1 di repertorio, trascritta il 10/10/2013 a Sanremo ai nn. 8622/6588, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro Lazzaro Francesco



pignoramento, stipulata il 20/12/2013 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 1806 di repertorio, trascritta il 31/01/2014 a Sanremo ai nn. 839/708, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro L.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

700 Decreto di Sequestro Preventivo art. 321 c.p.p., stipulata il 22/10/2012 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 3279/12 di repertorio, trascritta il 06/11/2012 a Sanremo ai nn. 8950/6837, a favore di Finanze dello Stato, contro

700 Decreto di Sequestro Preventivo art. 321 c.p.p., stipulata il 22/10/2012 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 3279/12 di repertorio, trascritta il 06/11/2012 a Sanremo ai nn. 8951/6838, a favore di Finanze dello Stato, contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1994), con atto stipulato il 01/12/1994 a firma di Notaio Lucia Serraino ai nn. 2477 di repertorio, trascritto il 19/12/1994 a Sanremo ai nn. 9084/7308 (allegato 1.5).

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1994), con atto stipulato il 01/12/1994 a firma di Notaio Lucia Serraino ai nn. 2477 di repertorio, trascritto il 19/12/1994 a Sanremo ai nn. 9084/7308 (allegato 1.5).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Campodoni Alvaro

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1983 fino al 01/12/1994), con atto stipulato il 10/10/1983 a firma di Notaio Lomazzi ai nn. 112.611 di repertorio, trascritto il 21/10/1983 a Sanremo ai nn. 7636/6358.

Mosconi Lina

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1983 fino al 01/12/1994), con atto stipulato il 10/10/1983 a firma di Notaio Lomazzi ai nn. 112.611 di repertorio, trascritto il 21/10/1983 a Sanremo ai nn. 7636/6358.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **7851-485 del 24/12/1987**, intestata a Campodoni Alvaro, per lavori di ampliamento magazzino, presentata il 25/10/1983 con il n. 9410 di protocollo, rilasciata il 24/12/1987 con il n. 7851/485 di protocollo (allegato 1.3).

La concessione Edilizia si riferisce all'ampliamento del fabbricato esistente insistente sul mapp.le 409-410-411-235, del quale è parte l'immobile oggetto di pignoramento. La pratica strutturale risulta depositata in Provincia N.Rep. 2790-CA-1988-Prot.:1988/A/0023773

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona ARIprod4. Ambito di riqualificazione insediabile denominato "a destinazione produttiva" regolato dall'art.22.m delle Norme attuative del PUC nei limiti di regime vincolativo di PUC e di strumenti urbanistici sovraordinati, Maniera non satura (allegato 1.4).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: - presenza di soppalco per circa 3/4 della superficie del magazzino; - ampliamento nella parte est del fabbricato al piano terra al di fuori dell'impronta del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità per regolarizzare il soppalco come deposito/locale di sgombero del deposito sottostante; il soppalco ha già una superficie inferiore a quella massima consentita dall'art. 27 del Regolamento Edilizio Comunale. L'appartamento e gli uffici presenti sul soppalco vanno dismessi; la parte sanabile è solo il solaio. L'ampliamento del magazzino al piano terra lato est che ha come copertura il terrazzo al piano soppalco va demolito completamente, compresa la copertura. Le bucatore che costituiscono le finestre dell'appartamento vanno sanate con il pagamento di una sanzione di € 1.033,00

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali, diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche professionista per pratica edilizia: € 5.000,00
- demolizione parte di magazzino aggiunta sul lato est compreso smaltimento materiali di risulta e sistemazione area: € 12.000,00
- indagine sulle strutture, prove di carico, redazione Certificato di Idoneità Statica/ sanatoria delle strutture del soppalco: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca l'accatastamento del soppalco come locale di sgombero

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale - Spese tecniche ed oneri Accatastamento: € 800,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Il corso d'acqua adiacente alla proprietà ed avente distanza dal fabbricato inferiore a 150m in realtà è tombinato (foto n. 21.1) per cui non fa vincolo e per sanare l'immobile non c'è bisogno di Accertamento di compatibilità Paesaggistica.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancano certificazioni impianti

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

BENI IN VENTIMIGLIA VIA GALLARDI 178, FRAZIONE BEVERA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a VENTIMIGLIA via Gallardi 178, frazione Bevera, della superficie commerciale di **388,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (194,00 mq)
- 1/2 di piena proprietà (194,00 mq)

L'immobile occupa parte del piano terra di un capannone di superficie più ampia e che si sviluppa su 3 livelli. E' raggiungibile da via Gallardi mediante strada asfaltata insistente sulla proprietà confinane, su cui grava diritto di passaggio.

La porzione di capannone è dotata di un ingresso carraio e di un'area esterna pertinenziale di 165 mq. L'altezza interna è di circa 5,3 m. All'interno l'immobile è stato soppalcato per circa i 3/4 della superficie e sul soppalco sono stati ricavati un appartamento ed un ufficio/deposito. Al piano terra sotto il soppalco sono ubicati posti auto coperti ed un ufficio. La parte di immobile non soppalcata è rimasta adibita a magazzino/deposito.

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

- foglio 60 particella 638 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 9746, categoria C/2, classe 8, consistenza 277 mq, rendita 1.459,20 Euro, indirizzo catastale: via C. Gallardi n.178, piano: T, intestato a **CA.RI.GE. SPA**, derivante da Costituzione del



23/9/1994 n. 4041 .2/1994 in atti dal 18/6/1997

Coerenze: a nord e est mapp. 644, a sud mapp. 604, a ovest mapp. 609

- foglio 60 particella 642 (catasto terreni), partita 28297, qualita/classe canneto 3, superficie 75, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a
 , derivante da Istrumento (Atto Pubblico) del 1/12/1994 n.2385 .2/1995 in atti dal 13/03/1997
Coerenze: a ovest, nord ed est mapp. 855, a sud mapp. 644
- foglio 60 particella 644 (catasto terreni), partita 10932, qualita/classe canneto 1, superficie 90, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a
 , derivante da Frazionamento del 8/8/1994 n. 732 .1/1994 in atti dal 8/8/1994
Coerenze: a nord mapp. 642, a ovest mapp. 603, a est mapp. li 643-604 e a sud mapp. 604

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	nella media	☆☆☆☆
ferrovia distante 1 km	al di sopra della media	☆☆☆☆
superstrada distante 500 m	ottima	☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	ottima	☆☆☆☆
aeroporto distante 50 km	al di sopra della media	☆☆☆☆
porto distante 10 km	al di sopra della media	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	ottima	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino di via Gallardi n.178, ha una superficie in pianta di circa di 260 mq con un'altezza interna originaria totale di 5,30 metri; al suo interno è stato costruito un soppalco che ne copre circa 3/4 della superficie. Il soppalco ospita un appartamento dove attualmente vive il sig.
 , e degli uffici. L'unica zona rimasta a tutta altezza del deposito ha una superficie di circa 70mq.

Sul lato est dell'edificio è stato costruito un ampliamento al di fuori dell'impronta del fabbricato fino al confine col mapp. 604; la copertura dell'ampliamento costituisce il terrazzo a livello del soppalco ricavato all'interno, e su di esso affacciano diverse finestre dell'appartamento (foto n.10.1).

Le foto n.4-5-6-7-8 - allegato 1 che riprendono l'edificio da nord, illustrano l'attuale composizione dell'immobile; è visibile il portone di ingresso a tutta altezza lato ovest, la parte di immobile soppalcata sul lato est, e la parte aggiunta di magazzino che ha come copertura il terrazzo a livello del soppalco ad est del fabbricato.

La porzione di immobile sottostante il soppalco è attualmente adibita a posti auto ed ha un' altezza media di circa 2.50m (foto n.7.1-8.1); a valle dei posti auto sono presenti due vani deposito.

I posti auto coperti, il magazzino aggiunto sul lato est ed i terrazzi sono allo stato grezzo, privi di



finiture; il terrazzo lato est non ha neanche le ringhiere (foto n.10.1) e sembrerebbe ancora in fase di ultimazione.

La zona ovest dell'immobile è costituita da due parti; un magazzino di altezza totale 5.30m al quale si accede dal portone di ingresso a tutta altezza, e una parte soppalcata adibita ad uffici (foto n.12.1-13.1); l'altezza media degli uffici al di sotto del soppalco è 2.50 metri mentre al di sopra è 2.40m.

Nella zona est dell'immobile sopra i posti auto ed i magazzini al piano soppalco è presente un'appartamento avente superficie di circa 120mq ed un'altezza media di 2.4m, composto come segue:

tre camere, tre bagni, cucina e zona giorno (foto n.15.1-16.1). La cucina affaccia sul lato nord su un terrazzo largo circa un metro che si sviluppa per tutta la larghezza dell'appartamento (foto n.8.1); le camere e la zona giorno affacciano sul terrazzo sul lato est che ha dimensioni di circa 3x15 metri che costituisce la copertura dell'ampliamento sopra descritto.

Non sono stati prodotti certificati degli impianti.

Tutto il piano soppalcato è stato costruito abusivamente e non possiede i requisiti minimi per l'abitabilità. Per questo motivo e visto che nella zona sono permessi soppalchi ai sensi dell'art. 27 del Regolamento Edilizio Comunale, verrà valutato come locale di sgombero del deposito sottostante, e ne verranno valutati gli oneri per la regolarizzazione.

Anche l'ampliamento sul lato est del fabbricato è stato costruito abusivamente ed in difformità alla normativa vigente, per questo motivo ne verranno valutati gli oneri per la demolizione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	260,00	x	100 %	=	260,00
soppalco	190,00	x	50 %	=	95,00
corte esclusiva/area parcheggio	165,00	x	20 %	=	33,00
Totale:	615,00				388,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Immobiliare

Descrizione: capannone industriale località Porra

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 541,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Immobiliare
Descrizione: capannone industriale località Bevera
Superfici principali e secondarie: 338
Superfici accessorie: 600
Prezzo/Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 479,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Sito Internet Agenzia Immobiliare
Descrizione: Capannone industriale Roverino
Superfici principali e secondarie: 830
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 783,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi: zona di ubicazione, periodo di costruzione e ristrutturazione, caratteristiche costruttive, di finitura e stato di manutenzione, nonché tutte quelle altre circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità

Sono state assunte presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore al mq per unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 388,00 x 400,00 = 155.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 155.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 155.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del bene viene effettuata con metodo analitico comparativo, utilizzando come parametro la superficie vendibile e determinando un valore medio, espresso in mq di fabbricato. Per determinare il valore attuale degli immobili si effettua una stima comparativa degli stessi con altre unità immobiliari simili ubicate nella zona, facendo riferimento a compravendite di beni simili, usufruendo anche della consulenza di operatori immobiliari operanti in zona.

Inoltre il valore di mercato più probabile viene valutato tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, quali l'esposizione, la raggiungibilità o meno con mezzi meccanici, la distanza dai centri abitati e per i fabbricati la vista, lo stato di conservazione e manutenzione, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sanremo, ufficio del registro di Sanremo, ufficio tecnico di Ventimiglia, agenzie: Ventimiglia, osservatori del mercato immobiliare OMI-AdT



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 DEL CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	388,00	0,00	155.200,00	155.200,00
				155.200,00 €	155.200,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 15.520,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 22.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.880,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 23.376,00
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:	€. 93.504,00



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2011 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 897 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Sanremo ai nn. 6847/1015, a favore di Unicredit Spa, contro *.....*, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000.
Importo capitale: 59745,84

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2013 a firma di Tribunale di Sanremo sez. Ventimiglia ai nn. 73 di repertorio, iscritta il 31/10/2013 a Sanremo ai nn. 9173/901, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro *.....*, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.
Importo capitale: 120.631,77.

L'ipoteca Giudiziale presenta delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/12/2013 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 1806 di repertorio, trascritta il 31/01/2014 a Sanremo ai nn. 839/708, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro *.....* e *.....*.

L'atto di pignoramento presenta delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Il piazzale che insiste sui terreni ai mapp.li 701-703 è l'unica via d'accesso al capanno censito al mapp.699 di proprietà dell'esecutato ma non pignorato. Sarà necessario prevedere una servitù di passaggio in fase di vendita.



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2013

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a VENTIMIGLIA via Gallardi 168, frazione Bevera, della superficie commerciale di **987,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile è costituito da un piazzale in battuto di calcestruzzo adiacente a via Gallardi, al quale si accede direttamente attraverso una rampa sulla quale esiste servitù di passaggio. Il piazzale circonda su due lati e dà accesso ad un capannone aperto sul fronte di proprietà dell'esecutato, che non è oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 701 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 3, superficie 982, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 6,85 €, intestato a
Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.
- foglio 60 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod u, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a
Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	987,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.598,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.308,30
Data della valutazione:	17/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da AIGA Spa con contratto di affitto tipo annuale rinnovato tacitamente di anno in anno, stipulato il 01/02/2013, registrato il 04/03/2013 a Sanremo ai nn. 1387 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 13800 annui. Il contratto prevede la locazione del mapp.le 701 e del mapp.le 699 (area urbana) non oggetto di pignoramento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/2007), con atto stipulato il 07/08/2007 a firma di Notaio Basso Luciano ai nn. 78127/14555 di repertorio, trascritto il 13/08/2007 ai nn. 11062/6848.

La trascrizione dell'atto (agli atti) e l'atto di provenienza (allegato 2.4) indicano che l'acquirente compra l'immobile in regime di comunione legale dei beni.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/2007), con atto stipulato il 07/08/2007 a firma di Notaio Basso Luciano ai nn. 78127/14555 di repertorio, trascritto il 13/08/2007 ai nn. 11062/6848.

La trascrizione dell'atto (agli atti) e l'atto di provenienza (allegato 2.4) indicano che l'acquirente compra l'immobile in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Buonsignore Emilio , in forza di denuncia di successione (dal 10/11/1984 fino al 08/08/2002), con atto stipulato il 11/08/2000 a firma di Ufficio Registro Sanremo ai nn. 49/908 di repertorio, trascritto il 13/03/2002 a Sanremo ai nn. 2468/1910, in forza di denuncia di successione

Dondi Ornella per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 08/08/2002 fino al 07/08/2007), con atto stipulato il 08/08/2002 ai nn. 961 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 ai nn. 16062/9726, in forza di decreto di trasferimento

Gentile Rita per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 08/08/2002 fino al 07/08/2007), con atto stipulato il 08/08/2002 ai nn. 961 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 ai nn. 16062/9726, in forza di decreto di trasferimento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state trovate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona ARIprod4. Ambito di riqualificazione insediabile denominato "a destinazione produttiva" regolato dall'art.22.m delle Norme attuative del PUC nei limiti di regime vincolativo di PUC e di strumenti urbanistici sovraordinati, Maniera non satura (allegato 2.3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA CONFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA CONFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia variazione intestatario

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia variazione intestatario: €.200,00

BENI IN VENTIMIGLIA VIA GALLARDI 168, FRAZIONE BEVERA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a VENTIMIGLIA via Gallardi 168, frazione Bevera, della superficie commerciale di **987,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile è costituito da un piazzale in battuto di calcestruzzo adiacente a via Gallardi, al quale si accede direttamente attraverso una rampa sulla quale esiste servitù di passaggio. Il piazzale circonda su due lati e dà accesso ad un capannone aperto sul fronte di proprietà dell'esecutato, che non è oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 701 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 3, superficie 982, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 6,85 €, intestato a
Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.
- foglio 60 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod u, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a
Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI











autobus distante 50m

ferrovia distante 1 km









superstrada distante 500 m

autostrada distante 2 km



aeroporto distante 50 km al di sopra della media     
porto distante 10 km al di sopra della media     

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità: al di sotto della media    
stato di manutenzione generale: mediocre    

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piazzale insieme al capannone aperto al F. 60 mapp. 699 di proprietà dell'esecutato (non oggetto di pignoramento) viene utilizzato dalla società AIGA Spa di Ventimiglia. Sul piazzale si trovano accatastati materiali nella zona vicino al cancello di ingresso, mentre il resto dello spazio è utilizzato come area di manovra dei mezzi (foto n. da 4.2 a 11.2).

Al piazzale si accede direttamente mediante una rampa da via Gallardi su cui grava servitù di passaggio, percorribile da mezzi pesanti (foto n. 6.2-7.2). Per raggiungere il capannone aperto al F. 60 mapp. 699 (non oggetto di pignoramento) di proprietà dell'esecutato è necessario attraversare il piazzale; si ritiene quindi necessario, al momento della vendita, garantire una servitù di passaggio per l'accesso al capannone stesso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	987,00	x	100 %	=	987,00
Totale:	987,00				987,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi: zona di ubicazione, accessibilità, caratteristiche costruttive, di finitura e stato di manutenzione, nonché tutte quelle altre circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità

Sono state assunte presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore al mq per unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto

In particolare visto che il terreno costituisce il piazzale antistante il capannone esistente sul mapp.699 ed essendone l'unica via d'accesso:

- il valore del terreno verrà ridotto del 50%

-sarà necessario in fase di vendita creare una servitù di passaggio sul terreno a favore del mapp.le 699

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 987,00 x 60,00 = **59.220,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
il terreno costituisce il piazzale antistante il capannone esistente sul mapp.699 ed essendone l'unica via d'accesso, sarà necessario in fase di vendita prevedere una servitù di passaggio: il diritto di passaggio può essere valutato in euro 5.000,00	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.220,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.220,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del bene viene effettuata con metodo sintetico comparativo, utilizzando come parametro la superficie vendibile e determinando un valore medio, espresso in mq di terreno. Per determinare il valore attuale degli immobili si effettua una stima comparativa degli stessi con altre unità immobiliari simili ubicate nella zona, facendo riferimento a compravendite di beni simili, usufruendo anche della consulenza di operatori immobiliari operanti in zona.

Inoltre il valore di mercato più probabile viene valutato tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, quali l'esposizione, la raggiungibilità o meno con mezzi meccanici, la distanza dai centri abitati, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sanremo, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Ventimiglia, ed inoltre: Astalegale

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	terreno industriale	987,00	0,00	54.220,00	54.220,00
				54.220,00 €	54.220,00 €



Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.422,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.598,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 7.289,70
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:	€. 41.308,30



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VENTIMIGLIA via Fontana 13, frazione Seglia San Bernardo, della superficie commerciale di **108,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile fa parte di un piccolo complesso costituito da: un blocco di valle formato da due appartamenti posti su piano seminterrato e piano terra, ed un blocco di monte con autorimessa e locali deposito a piano terra ed appartamento al piano primo, separati da corte coperta.

In particolare il blocco di monte non è oggetto di pignoramento ed è costituito da (vedi elaborato planimetrico all.3.2):

- autorimessa identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.6,
- locali deposito identificati catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.4-5,
- appartamento al piano primo identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.7.

Il blocco di valle consiste in una villa bifamiliare disposta su piano seminterrato e piano terra di cui (vedi elaborato planimetrico all.3.2):

- piano seminterrato identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.2,
- piano terra identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.3.

I due suddetti appartamenti del blocco di valle sono oggetto di pignoramento identificati in lotto 3 e lotto 4.

Esiste Bene Comune non Censibile (area condominiale) consistente in rampa di accesso, piazzale, terreno sistemato a terrazze sia a monte che a valle degli immobili, scala di accesso pedonale, identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.1 (vedi elaborato planimetrico all.3.2).

Tutti gli immobili di cui sopra sono raggiungibili con i mezzi attraverso la rampa carrabile d'accesso ed il piazzale, o pedonalmente con la scalinata di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 1547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n.13, piano: S1, intestato a
 , derivante da Variazione del 2/9/2013 n.26331.1/2013 in atti dal 2/9/2013 (protocollo n. IM0096370) RSU
Coerenze: a nord, est e sud B.C.N.C. mapp.1547 sub.1; a ovest terrapieno
Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.462,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.143,13
Data della valutazione:	17/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.

La sig.ra abita nella villa di via Fontana n.13 in quanto le è stata assegnata in seguito a Separazione consensuale del 15/10/2009 cron. 663 e Verbale di comparizione dei coniugi in procedimento di separazione consensuale del 9/10/2009 (allegato 3.5)

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2013 a firma di Tribunale di Sanremo sez. Ventimiglia ai nn. 73 di repertorio, iscritta il 31/10/2013 a Sanremo ai nn. 9173/901, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro _____, derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 120.631,77.

L'Ipoteca Giudiziale presenta delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2001 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 11513 di repertorio, iscritta il 14/06/2001 a Sanremo ai nn. 5279/710, a favore di Credito Italiano Spa, contro _____, derivante da 161 Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2003 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 15453/7152 di repertorio, iscritta il 11/12/2003 a Sanremo ai nn. 15387/2703, a favore di Unicredit Banca Spa, contro _____, derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.



Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/02/2007 a firma di Notaio Surace Emanuela ai nn. 172/141 di repertorio, iscritta il 06/02/2007 a Sanremo ai nn. 1401/210, a favore di Banca CA.RI.GE Spa, contro [redacted] e [redacted], derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2011 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 897 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Sanremo ai nn. 6847/1015, a favore di Unicredit Spa, contro [redacted] e [redacted], derivante da 0281 Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 59745,84

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2013 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 1806 di repertorio, trascritta il 31/01/2014 a Sanremo ai nn. 839/708, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro [redacted] e [redacted].

L'atto di pignoramento presenta delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento vengono indicati anche mapp. 944 sub. 1-2-3 soppressi in quanto con variazione catastale del 2012 sono stati ri identificati con i mapp. 1547 sub. 2-3.

Nell'atto di pignoramento viene indicato inoltre il mapp. 556 fabbricato rurale; in realtà si tratta di un serbatoio di acqua di cui i proprietari avevano diritto di utilizzo per 1/2, come indicato nell'atto di compravendita (allegato 3.4); il serbatoio ora è completamente diruto e non più utilizzato (foto n.27.3). Rimane comunque per il terreno il diritto al metro cubo d'acqua del Consorzio di Peidaigo (allegato 3.4).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

l'accesso all'immobile avviene attraverso rampa di accesso carrabile e parcheggio comune o scalinata pedonale tutti facenti parte del Bene Comune Non Censibile F.57 mapp.1547 sub.1 che serve anche i sub. 3-4-5-6-7, non facenti parte del lotto.

Inoltre le finestre sul lato sud dell'appartamento affacciano sul vialetto comune ed il giardino sul lato est è un bene comune agli altri subalterni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1981), con atto stipulato il 01/10/1981 a firma di Notaio Dario Vietri ai nn. 13306/7233 di repertorio, registrato il 07/10/1981 a Sanremo ai nn. 912, trascritto il 14/10/1981 a Sanremo ai nn. 7724/6370.

La trascrizione dell'atto (agli atti) e l'atto di provenienza (allegato 3.4) indicano che l'acquirente compra l'immobile in regime di comunione legale dei beni. Gli immobili acquistati consistono in: - terreno in Ventimiglia al F.57 mapp.130 di mq1893 con sovrastante vetusto fabbricato rurale non censito al N.C.T.; - tutti i diritti pari alla metà sul serbatoio a f. 57 mapp.556 di mq 22 confinante con proprietà Condrò Pasquale da ogni lato; ed il terreno ha diritto di un metro cubo dell'acqua irrigua del Consorzio di Peidaigo. Il serbatoio a mapp.556 è completamente diruto (foto n.27.3) e non viene più utilizzato, ma rimane per il terreno il diritto al metro cubo d'acqua del Consorzio di Peidaigo.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1981), con atto stipulato il 01/10/1981 a firma di Notaio Dario Vietri ai nn. 13306/7233 di repertorio, registrato il 07/10/1981 a Sanremo ai nn. 912, trascritto il 14/10/1981 a Sanremo ai nn. 7724/6370.

La trascrizione dell'atto (agli atti) e l'atto di provenienza (allegato 3.4) indicano che l'acquirente compra l'immobile in regime di comunione legale dei beni. Gli immobili acquistati consistono in: - terreno in Ventimiglia al F.57 mapp.130 di mq1893 con sovrastante vetusto fabbricato rurale non censito al N.C.T.; - tutti i diritti pari alla metà sul serbatoio a f. 57 mapp.556 di mq 22 confinante con proprietà Condrò Pasquale da ogni lato; ed il terreno ha diritto di un metro cubo dell'acqua irrigua del Consorzio di Peidaigo. Il serbatoio a mapp.556 è completamente diruto (foto n.27.3) e non viene più utilizzato, ma rimane per il terreno il diritto al metro cubo d'acqua del Consorzio di Peidaigo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Battistetti Laura Ottorino (fino al 01/10/1981)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. Prot. 4996 del 15/5/1986 n. 46, intestata a , per lavori di ampliamento di fabbricato in via Fontana n.13 fraz. San Bernardo di Ventimiglia C.E.U. f.57 mapp.944/2-3, presentata il 10/10/1985, rilasciata il 07/02/1993 (allegato 3.3).

La pratica riguarda il piano seminterrato della villa, ora mapp.li 1547 sub.2. Lo stato di fatto attuale corrisponde a quello indicato nella tavola di progetto allegata al condono, a meno di alcune piccole differenze (da sanare) nelle tramezzature interne. Il Condono si riferisce ad una Concessione edilizia antecedente che non si trova nelle pratiche in Comune di Ventimiglia. Inoltre non è stato possibile reperire Certificato di Idoneità Statica relativo al condono nè Certificato di Abitabilità. La planimetria catastale relativa a questo mappale corrisponde a quella indicata nella tavola di progetto allegata al condono.

Concessione edilizia N. Pratica n. 9125 C.E. n. 23 del 28/01/2003, intestata a , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di seminterrato via Fontana n.13 F. 57 mapp.130-902, presentata il 23/10/2002 con il n. prot. 20324 del 25/10/2002 di protocollo, rilasciata il 28/01/2003 con il n. 23 di protocollo (allegato 3.3).

La C.E. prevedeva la ristrutturazione degli immobili adiacenti a quelli pignorati, ai mapp.li 1547 sub 4-5-6-7 (blocco di monte). Seppure le tavole di progetto non presentino alcuna modifica nei mapp.li 1547 sub.2 e 3 (ex 944 sub. 1-2-3 - oggetto di pignoramento - lotto 3 e lotto 4 - blocco di valle), rispetto alle tavole di progetto allegata ai condoni del 1986, la C.E. è stata volutamente allegata alla presente in quanto gli elaborati grafici rappresentano lo stato attuale dell'immobile pignorato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune differenze di modesta entità nelle tramezzature interne. Mancanza di Certificato di Idoneità statica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione opere interne eseguite dal 17 marzo 1985 al 1° gennaio 2005 (art. 22 comma 3 della L.R. 16/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali, diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche professionista: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze di modesta entità nelle tramezzature interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale - Spese tecniche ed oneri Accatastamento: €.800,00

La planimetria catastale corrisponde alla tavola allegata al condono n. 46 del 15/5/1986 prot. 4996

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia variazione intestatario

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia variazione intestatario: €.200,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

~~CRITICITÀ BASSA~~

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati prodotti i certificati degli impianti. Il bombolone di gpl alimenta sia l'appartamento del piano seminterrato (lotto 3) sia l'appartamento del piano terra (lotto 4), sia gli altri immobili di via Fontana 13, con un unico contatore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione di contatore autonomo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per la realizzazione dell'impianto e spese tecniche di certificazione: €.1.000,00



autobus distante 200 m	nella media	★★★★
ferrovia distante 2 km	nella media	★★★★
porto distante 15 km	nella media	★★★★
superstrada distante 2 km	nella media	★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano è suddiviso in due parti; un appartamento costituito da zona giorno, due camere e bagno (foto n. da 19.3 a 24.3) di circa 80mq, ed una cantina sul lato ovest (foto n.25.3-26.3) di circa 65mq. L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Tutte le finiture, infissi, pavimenti ecc. risalgono all'anno di costruzione (anni 80').

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a gpl; il bombolone è situato nella prima fascia accanto al cancello carrabile di ingresso ed è comune a tutti gli immobili di via Fontana n.13, come il contatore.

L'impianto elettrico è autonomo e dotato di salvavita ma non sono state prodotte le certificazioni degli impianti.

Per raggiungere l'appartamento situato al piano seminterrato della villa bifamiliare è necessario percorrere la rampa d'accesso dal cancello carrabile ed attraversare il piazzale (foto n.da 5.3 a 11.3). Esiste anche un ingresso pedonale da via Fontana, dal quale attraverso una scalinata si accede direttamente al porticato antistante l'alloggio (foto n.12.3-13.3-14.3).L'appartamento affaccia a est sul porticato di proprietà, oltre il quale è presente un giardino sistemato a terrazze di proprietà comune anche agli altri immobili (foto n.15.3-16.3-17.3) . Sul lato sud l'alloggio affaccia sulla scalinata di ingresso pedonale, anch'essa facente parte del Bene Comune non Censibile. Sul lato nord è presente l'ingresso dal parcheggio tramite una scala di proprietà (foto n.18.3). Su questo lato si trova anche il locale caldaia.

CLASSE ENERGETICA:



[170.81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 17546 registrata in data 11/05/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
cantina contigua	65,00	x	35 %	=	22,75



BENI IN VENTIMIGLIA VIA FONTANA 13, FRAZIONE SEGLIA SAN BERNARDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VENTIMIGLIA via Fontana 13, frazione Seglia San Bernardo, della superficie commerciale di **108,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (l.

L'immobile fa parte di un piccolo complesso costituito da: un blocco di valle formato da due appartamenti posti su piano seminterrato e piano terra, ed un blocco di monte con autorimessa e locali deposito a piano terra ed appartamento al piano primo, separati da corte coperta.

In particolare il blocco di monte non è oggetto di pignoramento ed è costituito da (vedi elaborato planimetrico all.3.2):

- autorimessa identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.6,
- locali deposito identificati catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.4-5,
- appartamento al piano primo identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.7.

Il blocco di valle consiste in una villa bifamiliare disposta su piano seminterrato e piano terra di cui (vedi elaborato planimetrico all.3.2):

- piano seminterrato identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.2,
- piano terra identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.3.

I due suddetti appartamenti del blocco di valle sono oggetto di pignoramento identificati in lotto 3 e lotto 4.

Esiste Bene Comune non Censibile (area condominiale) consistente in rampa di accesso, piazzale, terreno sistemato a terrazze sia a monte che a valle degli immobili, scala di accesso pedonale, identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.1 (vedi elaborato planimetrico all.3.2).

Tutti gli immobili di cui sopra sono raggiungibili con i mezzi attraverso la rampa carrabile d'accesso ed il piazzale, o pedonalmente con la scalinata di accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 1547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n.13, piano: S1, intestato a _____, derivante da Variazione del 2/9/2013 n.26331.1/2013 in atti dal 2/9/2013 (protocollo n. IM0096370) RSU
Coerenze: a nord, est e sud B.C.N.C. mapp.1547 sub.1; a ovest terrapieno
Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona collinare fuori dal centro abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Ventimiglia a 2 km.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km
aeroporto distante 50 km

autostrada



aeroporto



La stima del bene viene effettuata con metodo sintetico comparativo, utilizzando come parametro la superficie vendibile e determinando un valore medio, espresso in mq di fabbricato. Per determinare il valore attuale degli immobili si effettua una stima comparativa degli stessi con altre unità immobiliari simili ubicate nella zona, facendo riferimento a compravendite di beni simili, usufruendo anche della consulenza di operatori immobiliari operanti in zona.

Inoltre il valore di mercato più probabile viene valutato tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, quali l'esposizione, la raggiungibilità o meno con mezzi meccanici, la distanza dai centri abitati e per i fabbricati la vista, lo stato di conservazione e manutenzione, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sanremo (IM), ufficio del registro di Sanremo (IM), conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo (IM), ufficio tecnico di Comune di Ventimiglia (IM)

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	108,75	0,00	141.375,00	141.375,00
				141.375,00 €	141.375,00 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:	€. 42.412,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.462,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 14.319,38
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:	€. 81.143,13



portico	40,00	x	15 %	=	6,00
Totale:	185,00				108,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Immobiliare

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: loc. Seglia

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 2.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Immobiliare

Descrizione: porzione di casa

Indirizzo: fraz. Bevera

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi: zona di ubicazione, esposizione, periodo di costruzione e ristrutturazione, caratteristiche costruttive, di finitura e stato di manutenzione, nonché tutte quelle altre circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità

Sono state assunte presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore al mq per unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,75 x 1.300,00 = **141.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 141.375,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 141.375,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:





TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2013

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



appartamento a VENTIMIGLIA Via Fontana 13, frazione Seglia San Bernardo, della superficie commerciale di **136,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile fa parte di un piccolo complesso costituito da: un blocco di valle formato da due appartamenti posti su piano seminterrato e piano terra, ed un blocco di monte con autorimessa e locali deposito a piano terra ed appartamento al piano primo, separati da corte coperta.

In particolare il blocco di monte non è oggetto di pignoramento ed è costituito da (vedi elaborato planimetrico all. 4.2):

- autorimessa identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.6,
- locali deposito identificati catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.4-5,
- appartamento al piano primo identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.7.

Il blocco di valle consiste in una villa bifamiliare disposta su piano seminterrato e piano terra di cui (vedi elaborato planimetrico all.4.2):

- piano seminterrato identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.2,
- piano terra identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.3.

I due suddetti appartamenti del blocco di valle sono oggetto di pignoramento identificati in lotto 3 e lotto 4.

Esiste Bene Comune non Censibile (area condominiale) consistente in rampa di accesso, piazzale, terreno sistemato a terrazze sia a monte che a valle degli immobili, scala di accesso pedonale, identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.1 (vedi elaborato planimetrico all.4.2).

Tutti gli immobili di cui sopra sono raggiungibili con i mezzi attraverso la rampa carrabile d'accesso ed il piazzale, o pedonalmente con la scalinata di accesso.

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

- foglio 57 particella 1547 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: via Fontana n.13, piano: T, intestato a
, Jervante da Variazione nel classamento del 31/05/2013 n. 12655 .1/2013 in atti dal 31/05/2013 (protocollo n. IM0055426) Variazionhe di classamento
Coerenze: a nord B.C.N.C. mapp.1547 sub.1; a ovest portico sub.4 e portico sub.5; a est e sud affaccio su B.C.N.C. mapp.1547 sub.1.

Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni. Nell'elaborato planimetrico (allegato 4.2) viene indicato il terrazzo che circonda l'appartamento sui lati sud-est e nord come "terrazzo sub 6"; si tratta probabilmente di una svista in quanto il terrazzo è del sub 3, come correttamente indicato in planimetria catastale.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.490,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.216,50
Data della valutazione:	17/05/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *[nome]* in qualità di proprietario.

La sig.ra *[nome]* abita nella villa di via Fontana n.13 in quanto le è stata assegnata in seguito a Separazione consensuale del 15/10/2009 cron. 663 e Verbale di comparizione dei coniugi in procedimento di separazione consensuale del 9/10/2009 (allegato 4.5).

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2001 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 11513 di repertorio, iscritta il 14/06/2001 a Sanremo ai nn. 5279/710, a favore di Credito Italiano Spa, contro *[nome]* e *[nome]* derivante da 161 Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2003 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 15453/7152 di repertorio, iscritta il 11/12/2003 a Sanremo ai nn. 15387/2703, a favore di Unicredit Banca Spa, contro *[nome]* e *[nome]*, derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/02/2007 a firma di Notaio Surace Emanuela ai nn. 172/141 di



repertorio, iscritta il 06/02/2007 a Sanremo ai nn. 1401/210, a favore di Banca CA.RI.GE Spa, contro
fondiario.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2011 a firma di Tribunale di Ravenna ai nn. 897 di
repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Sanremo ai nn. 6847/1015, a favore di Unicredit Spa, contro
e , derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 59745,84

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/05/2013 a firma di Tribunale di Sanremo sez. Ventimiglia ai nn.
73 di repertorio, iscritta il 31/10/2013 a Sanremo ai nn. 9173/901, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa,
contro e , derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 120.631,77.

L'Ipoteca Giudiziale presenta delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica
che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2013 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 1806 di repertorio, trascritta
il 31/01/2014 a Sanremo ai nn. 839/708, a favore di Banca CA.RI.GE. Spa, contro e

L'atto di pignoramento presenta delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile
indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

Nell'atto di pignoramento vengono indicati anche mapp. 944 sub. 1-2-3 soppressi in quanto con
variazione catastale del 2012 sono stati ri identificati con i mapp. 1547 sub. 2-3.

Nell'atto di pignoramento viene indicato inoltre il mapp. 556 fabbricato rurale; in realtà si tratta di un
serbatoio di acqua di cui i proprietari avevano diritto di utilizzo per 1/2, come indicato nell'atto di
compravendita (allegato 4.4); il serbatoio ora è completamente diruto e non più utilizzato (foto
n.27.4). Rimane comunque per il terreno il diritto al metro cubo d'acqua del Consorzio di Peidaigo
(allegato 4.4).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

l'accesso all'immobile avviene attraverso rampa di accesso carrabile e parcheggio comune o scalinata
pedonale tutti facenti parte del Bene Comune Non Censibile F.57 mapp.1547 sub.1 che serve anche i
sub. 2-4-5-6-7, non facenti parte del lotto.

Inoltre il bagno e la camera sul lato ovest dell'appartamento hanno due finestre (vedute) che
affacciano direttamente sul portico dei subalterni 4 e 5, non facenti parte del lotto, e non oggetto di
pignoramento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1981), con atto stipulato il 01/10/1981 a firma di Notaio Dario Vietri ai nn. 13306/7233 di repertorio, registrato il 07/10/1981 a Sanremo ai nn. 912, trascritto il 14/10/1981 a Sanremo ai nn. 7724/6370.

La trascrizione dell'atto (agli atti) e l'atto di provenienza (allegato 4.4) indicano che l'acquirente compra l'immobile in regime di comunione legale dei beni. Gli immobili acquistati consistono in: - terreno in Ventimiglia al F.57 mapp.130 di mq1893 con sovrastante vetusto fabbricato rurale non censito al N.C.T.; - tutti i diritti pari alla metà sul serbatoio a f. 57 mapp.556 di mq 22 confinante con proprietà Condrò Pasquale da ogni lato; ed il terreno ha diritto di un metro cubo dell'acqua irrigua del Consorzio di Peidaigo. Il serbatoio a mapp.556 è completamente diruto (foto n.27.4) e non viene più utilizzato, ma rimane per il terreno il diritto al metro cubo d'acqua del Consorzio di Peidaigo.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1981), con atto stipulato il 01/10/1981 a firma di Notaio Dario Vietri ai nn. 13306/7233 di repertorio, registrato il 07/10/1981 a Sanremo ai nn. 912, trascritto il 14/10/1981 a Sanremo ai nn. 7724/6370.

La trascrizione dell'atto (agli atti) e l'atto di provenienza (allegato 4.4) indicano che l'acquirente compra l'immobile in regime di comunione legale dei beni. Gli immobili acquistati consistono in: - terreno in Ventimiglia al F.57 mapp.130 di mq1893 con sovrastante vetusto fabbricato rurale non censito al N.C.T.; - tutti i diritti pari alla metà sul serbatoio a f. 57 mapp.556 di mq 22 confinante con proprietà Condrò Pasquale da ogni lato; ed il terreno ha diritto di un metro cubo dell'acqua irrigua del Consorzio di Peidaigo. Il serbatoio a mapp.556 è completamente diruto (foto n.27.4) e non viene più utilizzato, ma rimane per il terreno il diritto al metro cubo d'acqua del Consorzio di Peidaigo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Battistetti Laura Ottorino (fino al 01/10/1981)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. Prot. 4996 del 15/5/1986 n. 45, intestata a ..., per lavori di ampliamento di fabbricato in via Fontana n.13 fraz. San Bernardo di Ventimiglia CEU f.57 mapp.944/1, presentata il 10/10/1985, rilasciata il 07/02/1993 (allegato 4.3).

La pratica riguarda il piano terra della villa, ora mapp.le 1574 sub.3. Lo stato di fatto attuale corrisponde a quello indicato nella tavola di progetto allegata al condono, a meno di alcune piccole differenze nelle tramezzature interne. Il Condono si riferisce ad una Concessione edilizia antecedente che non si trova nelle pratiche in Comune di Ventimiglia. Inoltre non è stato possibile reperire Certificato di Idoneità Statica relativo al condono ne Certificato di Abitabilità. La planimetria catastale relativa a questo mappale corrisponde a quella indicata nella tavola di progetto allegata al condono.

Concessione edilizia N. Pratica n. 9125 C.E. n. 23 del 28/01/2003, intestata a ..., per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di seminterrato via Fontana n.13 F. 57 mapp.130-902, presentata il 23/10/2002 con il n. prot. 20324 del 25/10/2002 di protocollo, rilasciata il 28/01/2003 con il n. 23 di protocollo (allegato 4.3).

La C.E. prevedeva la ristrutturazione degli immobili adiacenti a quelli pignorati, ai mapp.li 1547 sub 4-5-6-7 (blocco di monte). Seppure le tavole di progetto non presentino alcuna modifica nei mapp.li 1547 sub.2 e 3 (ex 944 sub. 1-2-3 - oggetto di pignoramento - lotto 3 e lotto 4 - blocco di valle), rispetto alle tavole di progetto allegata ai condoni del 1986, la C.E. è stata volutamente allegata alla



presente in quanto gli elaborati grafici rappresentano lo stato attuale dell'immobile pignorato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune differenze di modesta entità nelle tramezzature interne. Mancanza di Certificato di Idoneità statica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione opere interne eseguite dal 17 marzo 1985 al 1° gennaio 2005 (art. 22 comma 3 della L.R. 16/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali, diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche professionista: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze di modesta entità nelle tramezzature interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale - Spese tecniche ed oneri Accatastamento: €.800,00

La planimetria catastale corrisponde alla tavola allegata al condono n. 45 del 15/5/1986 prot. 4996

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia variazione intestatario

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia variazione intestatario: €.200,00

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

~~CRITICITÀ BASSA~~

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati prodotti i certificati degli impianti. Il bombolone di gpl alimenta sia l'appartamento del piano seminterrato (lotto 3) sia l'appartamento del piano terra (lotto 4), sia gli altri immobili di via Fontana 13, con un unico contatore.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona collinare fuori dal centro abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ventimiglia (IM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Ventimiglia (IM) a 2 km.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	nella media	☆☆☆☆
aeroporto distante 50 km	nella media	☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	nella media	☆☆☆☆
ferrovia distante 2 km	nella media	☆☆☆☆
porto distante 15 km	nella media	☆☆☆☆
superstrada distante 2 km	nella media	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆	☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di circa 110mq è costituito da ingresso sala, cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno. Si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. Tutte le finiture, infissi, pavimenti ecc. risalgono all'anno di costruzione (foto n. da 21.4 a 28.4).

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a gpl; il bombolone è situato nella prima fascia accanto al cancello carrabile di ingresso ed è comune a tutti gli immobili di via Fontana n.13, come il contatore.

L'impianto elettrico è autonomo e dotato di salvavita ma non sono state prodotte le certificazioni degli impianti.

Per raggiungere l'appartamento situato al piano terra (ultimo fuori terra) della villa bifamiliare è necessario percorrere la rampa d'accesso dal cancello carrabile di via Fontana n.13 ed attraversare il piazzale (foto n. da 7.4 a 11.4). Esiste anche un ingresso pedonale da via Fontana, dal quale attraverso una scalinata si accede direttamente al terrazzo antistante l'alloggio (foto n. 12.4). L'appartamento affaccia a est sul terrazzo di proprietà, oltre il quale a livello del piano inferiore è presente un giardino sistemato a terrazze di proprietà comune agli altri immobili sopra elencati di proprietà dell'esecutato. Sul lato sud l'alloggio affaccia sul terrazzo di proprietà ed oltre sulla scalinata di ingresso pedonale, anch'essa facente parte del Bene Comune non Censibile sopra descritto. Sul lato nord è presente l'ingresso dell'appartamento ed uno stretto terrazzo di proprietà confinante con il piazzale di ingresso facente parte del Bene Comune non Censibile sopra descritto (foto n. da 13.4 a 20.4). Sul lato ovest l'appartamento confina con i portici dei sub. 4 e 5, non oggetto di pignoramento. Su questo lato sono presenti due finestre, una del bagno ed una di una camera (foto n. 18.4-19.4).



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione di contatore autonomo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per la realizzazione dell'impianto e spese tecniche di certificazione: €1.000,00

BENI IN VENTIMIGLIA VIA FONTANA 13, FRAZIONE SEGLIA SAN BERNARDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VENTIMIGLIA Via Fontana 13, frazione Seglia San Bernardo, della superficie commerciale di **136,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'immobile fa parte di un piccolo complesso costituito da: un blocco di valle formato da due appartamenti posti su piano seminterrato e piano terra, ed un blocco di monte con autorimessa e locali deposito a piano terra ed appartamento al piano primo, separati da corte coperta.

In particolare il blocco di monte non è oggetto di pignoramento ed è costituito da (vedi elaborato planimetrico all. 4.2):

- autorimessa identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.6,
- locali deposito identificati catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.4-5,
- appartamento al piano primo identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.7.

Il blocco di valle consiste in una villa bifamiliare disposta su piano seminterrato e piano terra di cui (vedi elaborato planimetrico all.4.2):

- piano seminterrato identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.2,
- piano terra identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.3.

I due suddetti appartamenti del blocco di valle sono oggetto di pignoramento identificati in lotto 3 e lotto 4.

Esiste Bene Comune non Censibile (area condominiale) consistente in rampa di accesso, piazzale, terreno sistemato a terrazze sia a monte che a valle degli immobili, scala di accesso pedonale, identificato catastalmente al F. 57 mapp. 1547 sub.1 (vedi elaborato planimetrico all.4.2).

Tutti gli immobili di cui sopra sono raggiungibili con i mezzi attraverso la rampa carrabile d'accesso ed il piazzale, o pedonalmente con la scalinata di accesso.

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

- foglio 57 particella 1547 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: via Fontana n.13, piano: T, intestato a ()
- () derivante da Variazione nel classamento del 31/05/2013 n. 12655 .1/2013 in atti dal 31/05/2013 (protocollo n. IM0055426) Variazioni di classamento
Coerenze: a nord B.C.N.C. mapp.1547 sub.1; a ovest portico sub.4 e portico sub.5; a est e sud affaccio su B.C.N.C. mapp.1547 sub.1.

Le visure catastali presentano delle incongruenze in quanto l'atto di provenienza dell'immobile indica che l'acquirente compra in regime di comunione legale dei beni. Nell'elaborato planimetrico (allegato 4.2) viene indicato il terrazzo che circonda l'appartamento sui lati sud-est e nord come "terrazzo sub 6"; si tratta probabilmente di una svista in quanto il terrazzo è del sub 3, come correttamente indicato in planimetria catastale.



CLASSE ENERGETICA:



[173.59 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 17548 registrata in data 11/05/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
terrazzo	110,00	x	15 %	=	16,50
Totale:	230,00				136,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Immobiliare

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: loc. Seglia

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 2.790,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito internet Agenzia Immobiliare

Descrizione: porzione di casa

Indirizzo: fraz. Bevera

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.666,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima ha tenuto conto dei seguenti elementi: zona di ubicazione, esposizione, periodo di costruzione e ristrutturazione, caratteristiche costruttive, di finitura e stato di manutenzione, nonché tutte quelle altre circostanze che possono influire sulla determinazione del valore in condizioni di libera corrente commerciabilità

Sono state assunte presso le agenzie immobiliari della zona, informazioni in merito al valore al mq per



unità immobiliari similari adeguandolo alle caratteristiche dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,50 x 1.800,00 = 245.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 245.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 245.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del bene viene effettuata con metodo sintetico comparativo, utilizzando come parametro la superficie vendibile e determinando un valore medio, espresso in mq di fabbricato. Per determinare il valore attuale degli immobili si effettua una stima comparativa degli stessi con altre unità immobiliari simili ubicate nella zona, facendo riferimento a compravendite di beni simili, usufruendo anche della consulenza di operatori immobiliari operanti in zona.

Inoltre il valore di mercato più probabile viene valutato tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, quali l'esposizione, la raggiungibilità o meno con mezzi meccanici, la distanza dai centri abitati e per i fabbricati la vista, lo stato di conservazione e manutenzione, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sanremo (IM), ufficio del registro di Sanremo (IM), conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo (IM), ufficio tecnico di Comune di Ventimiglia (IM)

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	136,50	0,00	245.700,00	245.700,00
				245.700,00 €	245.700,00 €

Riduzione del 30% per lo stato di occupazione: € 73.710,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.500,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 168.490,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: €. 25.273,50

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: €. 143.216,50

data 17/05/2017

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Luca SICCARDI



