



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

Soc. "IFIR ponente" s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paola Ferro

CF:FRRPLA74R56E290V

con studio in IMPERIA (IM) VIA DEL PARCO 1 - TRAV. VIA F. MUSSO

telefono: 00390183275135

fax: 00390183275135

email: geompaolaferro@gmail.com

PEC: paola.ferro@geopec.it

tecnico incaricato: Paola Ferro

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a IMPERIA L.gomare Cristoforo Colombo 14, quartiere Borgo Prino per la quota

- 1/1 di piena propriet

Il locale è stato visionato dalla scrivente in data 02.02.2024 alla presenza di un rappresentante dell'organo nominato come "custode" del procedimento, "IFIR Ponente" s.r.l., senza avere riscontrato problemi di accessibilità in quanto era presente anche l'esecutato.

L'immobile è posto al piano terra (sottostrada) di un fabbricato edificato dall'A.N.A.S. (Ente Nazionale Assistenza Stradale) e composto sia da unità residenziali (con accessi plurimi sia dal L.gomare C. Colombo che dalla Via Aurelia soprastante) e dal grande magazzino/deposito, di cui alla presente relazione, utilizzato originariamente come ricovero mezzi di soccorso/manutenzioni e materiale di servizio e dotato di unico accesso dal L.gomare C. Colombo (Allegato "A").

Dato il citato utilizzo e da verifiche effettuate dalla scrivente, pare che il "salto di quota" rilevato lo scorso febbraio (Allegato "E") tra la strada e l'interno del magazzino (circa mt. 0.65), fosse stato ovviato da una sorta di pavimento "galleggiante" che poggiava su grandi massi in cemento che ne assicuravano la portata ed il basamento per furgoni ed altri mezzi di "medio passo".

Ad oggi invece il locale, classificato quale "laboratorio artigianale" (dal giugno 2007 - Allegato "C") è stato trovato senza alcuna tramezzatura né tantomeno dotato di servizio igienico.

Il manufatto risulta accessibile dalla grande apertura (potenzialmente carrabile) centrale con serranda metallica "manuale" (priva di serramento interno) mentre luce ed aria sono implementate da due finestre poste ai lati dell'ingresso e dotate di inferriate e serramenti interni in legno + altre 4 finestre "alte" (legno+inferriate) sul fronte est, non facilmente accessibili se non dall'esterno lungo la scala/camminamento adiacente (di altra proprietà - Allegato "A" - foto esterne).

Il locale allo "stato rilevato - febbraio 2024" ha un'altezza interna netta di mt. 5.00 con imposta da pavimento a mt. - 0.65 dalla quota 0.00 individuata sulla Strada adiacente (L.gomare C. Colombo).

Nel corso del sopralluogo è stato trovato occupato da materiale di varia natura accatastata sul pavimento e classificata dal proprietario/esecutato come "attrezzatura per manutenzione barche, ecc" (Allegato "A" - foto interni).

Dal punto di vista costruttivo ed urbanistico l'ingombro del locale NON è risultato conforme all'ultimo stato autorizzato reperito presso il Comune di Imperia (S.C.I.A. prot. 7672 del 05.03.2012 - Allegato "C").

La scrivente ha infatti rilevato un locale privo delle tramezzature previste nonché w.c. ed area soppalcata. Inoltre, la quota indicata nel medesimo elaborato, veniva rappresentata a "livello



strada” con previsto rifacimento di pavimentazione definita “galleggiante con sottopasso impianti”: nella realtà, come sopra indicato, la quota del pavimento rilevata è impostata ed utilizzata a mt. -0,65 (**Allegato “A” – foto interni**).

Si può ipotizzare che gli interventi previsti nelle varie pratiche urbanistiche reperite (**Allegato “C”**) prevedessero il rifacimento di una pavimentazione “galleggiante” in quota alla strada come “raccontata già preesistente” negli anni di utilizzo da parte di A.N.A.S..

Identificazione catastale (**Allegato “D”**):

foglio 5 particella 684 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 9, cons. [REDACTED] gomare Cristoforo Colombo n. 14, piano: terra, intestat [REDACTED] a 1/1);

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (febbraio 2024), il debitore ha dichiarato di utilizzare personalmente l'immobile per attività artigianale nell'ambito della nautica.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ✓ **PIGNORAMENTO**, stipulato il 02/08/2023 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 22235/2023 direpertorio, registrato il 06.10.23 a Imperia ai nn. Reg. gener. 5220 - Reg. partic. 4306 a [REDACTED]

3.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da ricerche effettuate dalla scrivente, non è emersa la costituzione in "condominio" del complesso residenziale ex "A.N.A.S." (mapp. 684 - (Allegato "D") di cui fa parte il magazzino in disamina, né tantomeno sono stati individuati specifici riferimenti all'interno dell'atto di compravendita (Allegato "B").

Appare però indubbio che la copertura piana del magazzino in perizia rappresenti "lastrico solare/terrazzo" per l'alloggio/gli alloggi soprastante/i (Allegato "A" – foto esterni) e pertanto, da Codice Civile, le manutenzioni di carattere straordinario dovrebbero essere ripartite per 1/3 alla/e proprietà esclusive del lastrico solare e 2/3 a carico del vano sottostante (immobile in perizia) salvo diverse regolamentazioni per le quali la scrivente non ha elementi probanti.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2007), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio Marco Re - Imperia ai nn. 54501 rep. - 23930 raccolta di repertorio.

SI PRECISA che le quote di 1/2 a titolo di usufrutto con "diritto di accrescimento" che erano stati inseriti nel rogito di cui sopra, rispettivamente in capo allo ██████████ sono state superate dalla "riunione di usufrutto" per causa di morte della Sig.ra ██████████ 1.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

🏠 Atto di acquisizione da parte della ██████████ in data 28.09.2001 rep. 298 – trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del 10.06.2003 ai nn. 3258/2557 (fino al 23.05.2007 con trasferimento all'attuale proprietario).

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1. PRATICHE EDILIZIE (Allegato "C")

- **N. 01 - Denuncia Inizio Attività**, intestata ██████████ lavori di cambio destinazione d'uso da magazzino a laboratorio ██████████ data il 04/06/2007 con il n. 19045 di protocollo;
- **N. 02 - Denuncia Inizio Attività**, intestata ██████████ per lavori di manutenzione straordinaria interna, presentata il 24/██████████ di protocollo;
- **N. 03 - Variante a Denuncia Inizio Attività** prot. 14098/2008, intestata ██████████ lavori di variante opere interne, presentata il 09/03/2009 con il n. 8257 di protocollo;
- **N. 04 - Segnalazione Certificata Inizio Attività**, intestata ██████████ lavori di completamento/variante D.I.A. prot. 8257/2009, presentata il 05/03/2012 con il n. 7672 di protocollo;
- **N. 05 - Autorizzazione Paesaggistica**, intestata ██████████ per lavori di ripristino tinteggiatura fabbricato esistente ed installazione paletti dissuasori, presentata il 16/07/2021 con il n. 44476 di protocollo, rilasciata il 28/10/2021 con il n. 282.



6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il manufatto in perizia, dall'ultimo stato autorizzato reperito dalla scrivente (S.C.I.A. prot. 7672/2012 - **(Allegato "C")**, non risulta conforme nella distribuzione interna rilevata (febbraio 2024) in quanto le opere previste non sono state mai realizzate come si evince dal rilievo effettuato dalla C.T.U. **(Allegato "E")**.

A parere della scrivente, trattandosi di uno stato "di fatto" che non risulta mai stato "rappresentato" nei vari titoli edilizi reperiti ed allegati alla presente, non sarà possibile sostenere che le "opere previste non sono state realizzate" ma risulterà invece necessario procedere con una pratica di sanatoria secondo la normativa attualmente vigente.

Si ritiene che un tecnico incaricato potrà applicare l'art. 6 bis del D.P.R. 380/01 "interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)", redigendo specifica pratica accompagnata da sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00 (*comma 5 - art. 6 bis D.P.R. 380/01 - "mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori"*) + €. 120,00 per spese di istruttoria (da confermare con l'Ente).

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate discordanze relativamente alla distribuzione interna del magazzino.

Tali incongruenze saranno regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione catastale (causale "diversa distribuzione interna" - €. 50,00 TRIBUTI presentazione) provvedendo a predisporre nel contempo la pratica urbanistica presso il Comune di Imperia (punto 7.1), per la quale l'aggiornamento catastale sarà parte integrante.

7.1. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN IMPERIA L.GOMARE CRISTOFORO COLOMBO 14, QUARTIERE BORGO PRINO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

A laboratorio artigianale a IMPERIA L.gomare Cristoforo Colombo 14, quartiere Borgo Prino per la quota

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il locale è stato visionato dalla scrivente in data 02.02.2024 alla presenza di un rappresentante dell'organo nominato come "custode" del procedimento, "IFIR Ponente" s.r.l., senza avere riscontrato problemi di accessibilità in quanto era presente anche l'esecutato.

L'immobile è posto al piano terra (sottostrada) di un fabbricato edificato dall'A.N.A.S. (Ente Nazionale Assistenza Stradale) e composto sia da unità residenziali (con accessi plurimi sia dal L.gomare C. Colombo che dalla Via Aurelia soprastante) e dal grande magazzino/deposito, di cui alla presente relazione, utilizzato originariamente come ricovero mezzi di soccorso/manutenzioni e materiale di servizio e dotato di unico accesso dal L.gomare C. Colombo **(Allegato "A")**.

Dato il citato utilizzo e da verifiche effettuate dalla scrivente, pare che il "salto di quota" rilevato lo scorso febbraio **(Allegato "E")** tra la strada e l'interno del magazzino (circa mt. 0.65), fosse stato ovviato da una sorta di pavimento "galleggiante" che poggiava su grandi massi in cemento che ne assicuravano la portata ed il basamento per furgoni ed altri mezzi di "medio passo".

Ad oggi invece il locale, classificato quale "laboratorio artigianale" (dal giugno 2007 - **Allegato "C")** è stato trovato senza alcuna tramezzatura né tantomeno dotato di servizio igienico.

Il manufatto risulta accessibile dalla grande apertura (potenzialmente carrabile) centrale con serranda metallica "manuale" (priva di serramento interno) mentre luce ed aria sono implementate da due finestre poste ai lati dell'ingresso e dotate di inferriate e serramenti interni in legno + altre 4 finestre "alte" (legno+inferriate) sul fronte est, non facilmente accessibili se non dall'esterno lungo la scala/camminamento adiacente (di altra proprietà - **(Allegato "A" – foto esterne)**).

Il locale allo "stato rilevato – febbraio 2024" ha un'altezza interna netta di mt. 5.00 con imposta da pavimento a mt. – 0.65 dalla quota 0.00 individuata sulla Strada adiacente (L.gomare C. Colombo).

Nel corso del sopralluogo è stato trovato occupato da materiale di varia natura accatastata sul pavimento e classificata dal proprietario/esecutato come "attrezzatura per manutenzione barche, ecc" **(Allegato "A" – foto interni)**.

Dal punto di vista costruttivo ed urbanistico l'ingombro del locale NON è risultato conforme all'ultimo stato autorizzato reperito presso il Comune di Imperia **(S.C.I.A. prot. 7672 del 05.03.2012 - (Allegato "C"))**.

La scrivente ha infatti rilevato un locale privo delle tramezzature previste nonché w.c. ed area soppalcata. Inoltre, la quota indicata nel medesimo elaborato, veniva rappresentata a "livello strada" con previsto rifacimento di pavimentazione definita "galleggiante con sottopasso impianti": nella realtà, come sopra indicato, la quota del pavimento rilevata è impostata ed utilizzata a mt. -0,65 **(Allegato "A" – foto interni)**.

Si può ipotizzare che gli interventi previsti nelle varie pratiche urbanistiche reperite **(Allegato "C")**



prevedessero il rifacimento di una pavimentazione “galleggiante” in quota alla strada.

Per logica infatti, essendo originariamente di proprietà [redacted] è presumibile che l'accesso fosse effettivamente destinato al ricovero di mezzi meccanici per manutenzione/assistenza stradali, vista l'altezza utile di circa mt. 4.30 (misurata da quota 0.00/strada a soffitto).

Presumibilmente il dislivello era “superato” con una sorta di pavimento portante e “galleggiante” di cui però la scrivente, in sede di sopralluogo (febbraio 2024) non ne ha individuato traccia né tantomeno natura dei materiali.

Identificazione catastale (Allegato “D”):

- foglio 5 particella 684 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 9, consistenza [redacted] lungomare Cristoforo Colombo n. 14, piano: terra, intestat [redacted] proprietà 1/1);

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il manufatto in disamina risulta ubicato appena fuori del centro abitato/storico di Porto Maurizio, inserito all’inizio della zona definita di “Borgo Prino”. L’intorno è prevalentemente residenziale con elevata fruizione turistica visto il “fronte mare” adiacente con il relativo litorale adibito sia a stabilimenti balneari sia liberi che attrezzati/a pagamento che a locali adibiti a ristorazione/ricreazione.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi e prevalentemente a pagamento. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 Km al di sotto della media
 autobus distante 150 mt. eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

CLASSE ENERGETICA: **(ALLEGATO "G ")**

F [122,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE n. 07202423749 registrata in data 13.05.2024



VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prevede la determinazione del più probabile valore di compravendita del magazzino/laboratorio artigianale tenendo conto di tutti i fattori descritti in perizia (di natura intrinseca ed estrinseca), nonché di ogni altro elemento emerso, **considerando la collocazione assolutamente strategica per valutare eventuali destinazioni alternative a quella attuale, semprechè possano rientrare negli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e di tutela paesaggistica (D.L. 42/04).**

giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un magazzino di notevoli dimensioni, si potrebbe valutare il frazionamento in due distinti locali intervenendo per esempio:

- nello sdoppiare l'attuale varco di ingresso, riducendone le dimensioni e mantenendo le due finestre laterali adiacenti;
- nella modifica sostanziale del prospetto sul L.gomare C. Colombo, andando a sostituire le finestre con due accessi più grandi (eventualmente carrabili) realizzati in simmetria di facciata.

Entrambe le opzioni suggerite, dovranno comunque essere oggetto di preliminare nulla osta paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 e successiva comunicazione urbanistica (D.P.R. 380/01).

A giudizio della scrivente, sarebbero ipotesi da ponderare alla "condizione" che si riesca a "riportare in quota" il piano di calpestio del locale con il tracciato stradale adiacente così da rendere più fruibile/appetibile qualsivoglia attività si dovesse insediare.

Ricapitolando, la scrivente provvederà in questa fase a fornire **una valutazione complessiva del compendio rifacendosi allo stato di fatto visionato lo scorso febbraio considerando, "A DETRARRE" forfettariamente, la cifra di €. 5.000,00 per costi+onorari professionali relativi alle pratiche di regolarizzazione di cui al "PARAGRAFO 7".**

La stima terrà in considerazione gli elementi che si possono riassumere schematicamente nei punti seguenti:

- zona di collocazione;
- vicinanza al mare
- stato attuale del manufatto;
- livello di finitura e stato manutentivo generale;
- situazione infrastrutturale.

↓

Superficie commerciale magazzino mq. 170,00





VALORE DI MERCATO (considerato PER INTERO)

€. 225.000,00



A DETRARRE (forfait spese regolarizzazione+onorari professionali)

€. 5.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono state: Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio Imperia, Conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, Ufficio Tecnico di Edilizia Privata - Comune di Imperia.

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 vendita giudiziaria dell'immobile (quota 1/1 LOTTO)

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al netto delle spese forfettariamente computate:

€. 220.000,00

Imperia, 16.05.24

il tecnico incaricato
Geometra Paola Ferro



Allegati alla perizia:

- Allegato "A": documentazione fotografica;
- Allegato "B": copia atto di acquisto proprietà parzialmente (23.05.2007);
- Allegato "C": documentazione urbanistica depositata presso il Comune di Imperia;
- Allegato "D": planimetria catastale + visura catastale deposito artigianale attualmente in atti + estratto mappa;
- Allegato "E": rilievo stato dei luoghi (febbraio 2024);
- Allegato "F": scheda urbanistica Comune Imperia + stralcio N.T.A. P.R.G. vigente;
- Allegato "G": Attestato di Prestazione Energetica + ricevute trasmissione.

