



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA BADANO

CUSTODE:

RAG. ALBERTO BARBERIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marina Rosso

CF:RSSMRN73B46E290Z

con studio in IMPERIA (IM) Via della Foce 29/B

telefono: 0183295751

email: geom.marinarosso@libero.it

PEC: marina.rosso@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN REMO VIA CANEPA 30 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è situata al secondo piano di un Condominio in Via Canepa, zona semicentrale di Sanremo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1605 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ZEFFIRO MASSA n° 147, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.234,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.234,00
Data della valutazione:	31/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare è occupata dal debitore Sig. ██████████ presente il giorno del sopralluogo mentre invece erano assenti gli altri tre componenti del nucleo familiare che occupano l'abitazione, la moglie Sig.ra ██████████ ed i due figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/04/2007 a firma di Notaio M.R. Teti ai nn. 18149 Rep. di repertorio, iscritta il 10/04/2007 a Sanremo ai nn. 859/4408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Mutuo Ipotecario Notaio M.R. Teti in data 05/04/2007 Rep. N.18149.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2016 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. Rep. 1270 di repertorio, trascritta il 09/06/2016 a Sanremo ai nn. 4634/3549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Imperia notificato il 18/05/2016 Rep. N.1270

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:	€. 480,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 480,00
Millesimi condominiali:	124,30

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita Rep. N. 18148/2007 (dal 05/04/2007), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Notaio M.R. Teti ai nn.

18148 REP. di repertorio, trascritto il 11/04/2007 a Sanremo ai nn. 2751.1/2007.

Il titolo è riferito solamente a abitazione mappale 1605 sub. 8.

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione di Mantovani Giovanni (dal 18/01/1975 fino al 05/04/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **2146/50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuovo fabbricato, presentata il 04/01/1950 con il n. 2146 di protocollo, rilasciata il 08/09/1950

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona TU_11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti di riqualificazione tessuto urbano residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interne e mancanza di 1 finestra (normativa di riferimento: Variazione Catastale con presentazione di pratica Doc.fa)

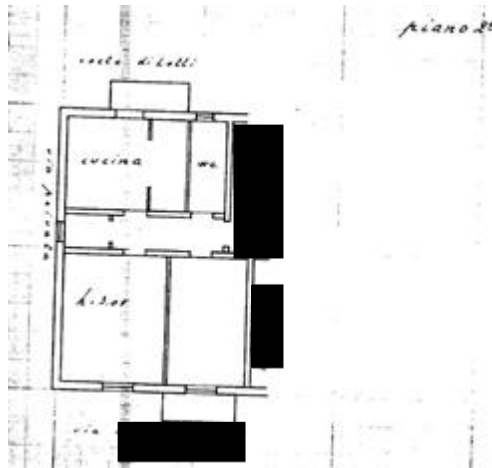
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Doc.fa

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE DI VARIAZIONE CATASTALE: €.600,00
- spesa di presentazione pratica Doc.fa: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese, successivamente alla sanatoria urbanistica



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e diverse bucatore esterne (normativa di riferimento: Art.48 della L.R. 16/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria ai sensi dell'art.48 della L.R. 16/08, per opere in difformità dal titolo rilasciato.

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

Costi di regolarizzazione:

- STESURA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.48 DELLA L.R. 16/08: €.1.500,00
- sanzione urbanistica minima per difformità interne ed esterne: €.516,00
- Spesa di presentazione Art.48 L.R. 16/08: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

COMUNE DI SANREMO
UFFICIO D'IGIENE

IL SINDACO

Vista la domanda prot. n° [REDACTED] diretta ad ottenere la dichiarazione di abitabilità del [REDACTED] con 01 nuovi costruzioni situate in via Zeffiro Massa al civico N. 85 composto da:

in piano terreno	=				vani necessari n° 3
* primo	=	stanza	n° 6	=	* n° 4
* secondo	=	"	"	=	* n° 4
* terzo	=	"	"	=	* n° 4

per la costruzione del quale è stato rilasciato il nulla osta di questa Autorità Comunale. Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico delegato alla visita dei locali di nuova costruzione in data 1.08.1950 e quella dell'Ufficio Sanitario in data 04.08.1950. Vista la licenza d'uso della costruzione, per quanto riguarda le opere in conglomerato cementizio, rilasciato dalla Pretettura in data [REDACTED] N. [REDACTED].

Visto l'articolo 221 T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 N° 1260;

AUTORIZZA

Pubblicazione del S. Sigg. [REDACTED] SOTTI Isidoro e Ferruccio Inglese di cui sopra, a partire dal giorno 8 settembre 1950.

[REDACTED] IL SINDACO
L. S. P.

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

BENI IN SAN REMO VIA CANEPA 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO VIA CANEPA 30 per la quota di:

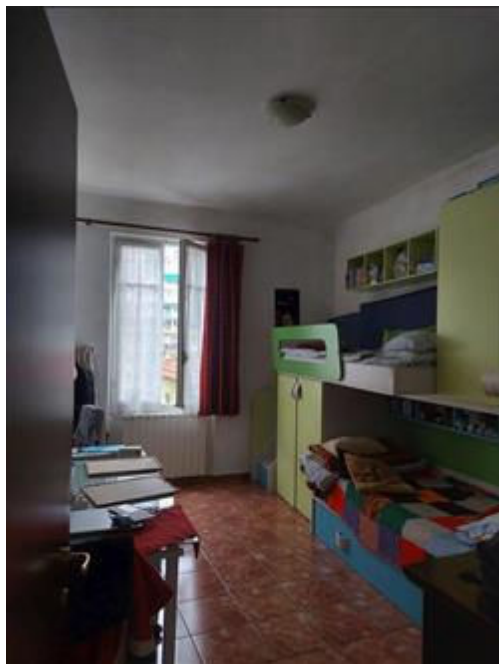
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

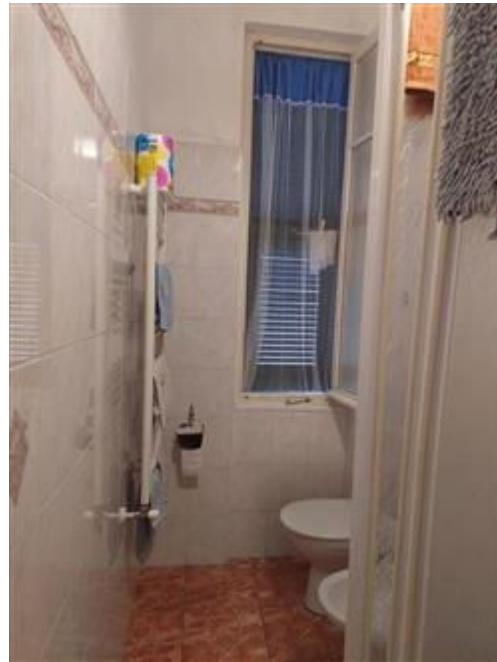
L'unità immobiliare è situata al secondo piano di un Condominio in Via Canepa, zona semicentrale di Sanremo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1605 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA ZEFFIRO MASSA n° 147, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è un'abitazione nel Condominio denominato "Canepa" di costruzione dei primi anni '50 posta al secondo piano senza ascensore situata in Via Canepa n°30, zona semicentrale di Sanremo. Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra (piano terra e 3 piani fuori terra). Al piano terra sono collocati i box con serrande, mentre per i piani superiori esistono 2 alloggi per piano divisi dalle scale condominiali. L'abitazione è composta da ingresso, due camere, una matrimoniale, l'altra singola con letti a castello, piccolo ripostiglio, soggiorno con angolo cottura e locale igienico-sanitario. Tutti i vani sono dotati di finestre e l'alloggio è dotato di due balconi sui lati est ed ovest. Il riscaldamento è autonomo tramite caldaia, così come l'acqua calda. La porta d'ingresso è in legno, i pavimenti sono con piastrelle in gres-porcellanato, i serramenti sia interni che esterni sono in legno e le finestre sono con vetri singoli. In alcune stanze sono presenti evidenti macchie di muffa.



CLASSE ENERGETICA:



[144.10 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 21127 registrata in data 04/09/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024

Fonte di informazione: agenzie immobiliari

Descrizione: appartamento al secondo piano in Condominio

Indirizzo: VIA CANEPA n°30

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.764,71 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.764,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore totale dell'unità immobiliare è di € 120.000,00 ed è stato attribuito a corpo prendendo in esame l'abitazione, la zona di ubicazione e le caratteristiche dell'alloggio.

Il valore unitario che ne consegue è di € 1.764/mq moltiplicato per la superficie catastale riportata in visura si ottiene il Valore Totale di € 120.000,00.

Il valore è stato attribuito in base alle attuali valutazioni di mercato di Sanremo ed avendo consultato sia agenzie immobiliari della zona sia le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 120.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 120.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di SANREMO, agenzie: SANREMO, osservatori del mercato immobiliare VALORI OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.766,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.234,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.234,00

data 31/01/2024

il tecnico incaricato

Marina Rosso