



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE CARBONETTO

CF:CRBDVD72E011138S

con studio in SAN REMO (IM) C.SO GARIBALDI 189

telefono: 0184592131

fax: 0184592131

email: geocarbonetto@hotmail.it

PEC: davide.carbonetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di **101,10** mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle fontie porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716 (lotto 1 Corpo D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,95 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BUS, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE FONTI n. 16, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/08/2005 protocollo n. IM0104029 in atti dal 30/08/2005 VAR. IDENTIF. (S. E.101027/05) (n. 17966.1/2005)

Coerenze: Nord: cortile e tettoia Corpo B Sud: sentiero su particella Corpo D Ovest: Terreno Corpo D Est: Cortile comune

_____ deceduta e gli è succe _____ deceduto _____ lasciando che l'usufrutto venisse meno e si consolidasse il diritto alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura della _____

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1975.

B tettoia a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle fontie porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716 (lotto 1 Corpo D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30



ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 93 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BUS, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 18 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE FONTI n. 16, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/05/2013 protocollo n. IM0050272 in atti dal 24/05/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1978.1/2013)
Coerenze: Nord: Cortile comune Sud: Unità Corpo A Ovest: Cortile comune Est: Cortile comune

[redacted] deceduta e gli è succeduto [redacted] deceduto
[redacted] sciando che l'usufrutto ve [redacted] il diritto
alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta
correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura della dit [redacted]

C cantina a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di 22,33 mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle font i porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716 (lotto 1 Corpo D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,47 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 93 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BUS, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE FONTI n. 16, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/05/2013 protocollo n. IM0050272 in atti dal 24/05/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1978.1/2013)
Coerenze: Nord: Confine altra proprietà Sud: Cortile comune Ovest: Cortile comune Est: Terreno Corpo D

[redacted] deceduta e gli è succeduto il [redacted] deceduto
[redacted] sciando che l'usufrutto venis [redacted] il diritto
alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta
correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura d [redacted]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

D terreno agricolo a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di 2.748,00 mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle font i porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716



(lotto 1 Corpo D.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 716 (catasto terreni), sezione urbana BUSSANA, qualità/classe ORTO IR FI 3, superficie 2748, deduzione IAA, reddito agrario 227,08 €, reddito dominicale 325,00 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 03/12/2002 protocollo n. 1521 in atti dal 03/12/2002 (n. 8791.1/2002)

Coerenze: Nord: Altre proprietà particelle 76, 78, 90, 91, 92 Sud: Altre proprietà particelle 629,

particelle 90, 629 Est: Altre proprietà particelle 90, 629

preceduta e gli è succeduto il figlio [REDACTED]

lasciando che l'usufrutto venisse meno e si consolidasse il diritto

alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta

correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura

[REDACTED] stituito [REDACTED] quanto ha venduto

[REDACTED] e [REDACTED].

Presenta una forma Irregolare, un'orografia CollinareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.889,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.175,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.175,44
Data della valutazione:	14/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato [REDACTED] in qualità di
compropr

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:

servitù: elettrodotto coattivo, trascritta il 29/09/1981 a Sanremo ai nn. 7308/6022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizione del 29/09/1981

locazione, trascritta il 24/09/1998 a Sanremo ai nn. 6682/5086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Locazione ultranovennale

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:

Istanza di sequestro conservativo, stipulata il 21/12/1998 a firma di Commissione Tributaria Imperia ai nn. 906/1998 di repertorio, trascritta il 11/02/1999 a Sanremo ai nn. 1191/949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto della Commissione Tributaria di Imperia n. 906/1998.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 Corpi A-B-C-D per la quota di 1/4 della proprietà dell'esecutata

Decreto di Sequestro Conservativo Tribunale di Sanremo, stipulata il 13/03/2001 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 1342/2001 di repertorio, trascritta il 15/03/2001 a Sanremo ai nn. 2193/1652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Sanremo n. 1342/2001.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 Corpi A-B-C-D per la quota di 1/4 della proprietà dell'esecutata

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2002 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 105/2002 di repertorio, iscritta il 22/02/2002 a Sanremo ai nn. 1703/253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Sanremo.

Importo ipoteca: €66.500,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2002 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 105/2002 di repertorio, iscritta il 12/04/2010 a Sanremo ai nn. 3488/576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Sanremo.

Importo ipoteca: €17.500,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile sez. Bus, fg. 5, mappale 93, subalterno 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2011 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 438/2011 di repertorio, trascritta il 11/05/2011 a Sanremo ai nn. 4476/3267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Sanremo n. 438 del 20/04/2011

pignoramento, stipulata il 04/06/2021 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 843/2021 di repertorio, trascritta il 16/07/2021 a Sanremo ai nn. 7094/5730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Imperia n. 843/2021 del 04/06/2021

*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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per accedere al lotto oggetto di pignoramento è necessario passare da una strada che insiste su



terreno particella 629 di piena proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento. Il sottoscritto, non ha trovato nessuna servitù di passaggio trascritta relativamente all'accesso indicato.

L'unità non fa parte di un ente condominiale ma poichè nell'edificio sono presenti altri proprietari (alloggio soprastante a quello pignorato), è importante sapere che alcune parti come le facciate, il tetto, le strutture, ecc sono regolate dalle leggi sulla comunione dei beni di cui al codice civile. Alcune parti indicate nelle planimetrie catastali come aree comuni, saranno in comproprietà tra tutti i soggetti proprietari delle unità immobiliari della particella.

Area sottoposta a vincolo ambientale

- di cui DLgs_42_2004_art_142_c_1_lett_a_c_ex_431_1985: Tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (art. 142 comma 1 lett a) c) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004). Vincolo imposto Legge n. 431 del 1985. La perimetrazione cartografica è puramente indicativa e nella fase applicativa l'individuazione delle aree gravate dai suddetti vincoli deve derivare dalle disposizioni delle fonti di riferimento statali e regionali.

- di cui al DLgs_42_2004_art_142_c_1_lett_g_ex_431_1985_ex_boschi_e_incendi: Tutela delle bellezze naturali di cui alla Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (art. 142 comma 1 lett g) del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004). Aree boscate. La perimetrazione cartografica è puramente indicativa e nella fase applicativa l'individuazione delle aree gravate dai suddetti vincoli deve derivare dalle disposizioni delle fonti di riferimento statali e regionali.

Da informazioni reperite durante il sopralluogo, dalla persona che abita sugli immobili oggetto di pignoramento, al di sotto della stradina insistente sulla particella 716 (corpo D) che costeggia ad est il fabbricato insiste una servitù di passaggio di tubazioni dell'acquedotto della società AMAIE.

Per quanto riguarda il Lotto 1 Corpo B, il sottoscritto comunica che sarà necessario effettuare denuncia all'ASL relativamente al censimento del materiale contenente amianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] perciò è venuto meno il diritto di usufrutto indicato nella banca dati catastale.

Preciso che [REDACTED] ceduta ed ha lasciato erede [REDACTED] attuale occupante gli immobili oggetto di pignoramento.

[REDACTED] si [REDACTED] per il lotto D) ha venduto la propria quota di proprietà alla signora [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione di Granetto Vittoria n. 8 vol. 408 del 10/05/1972, con atto stipulato il 14/01/1972 a firma di Dichiarazione di successione, registrato il 10/05/1972 a Sanremo ai nn. 8/408. Successioni successive sono state presentate in data 17/09/1981 ai nn. 80/553 e trascritta il 17/05/1983 ai nn. 3664/3074 ed il 20/09/1994 ai nn. 54/790 trascritta il 05/09/1997 ai nn. 6597/5253

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di Rogito Notaio Fabrizio Marasco in Loano del 25/09/2002 REP. 770/332, con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Notaio Fabrizio Marasco in Loano ai nn. 770/332 di repertorio, registrato il 09/10/2002 a Sanremo ai nn. 3434/1V, trascritto il 19/10/2002 a Sanremo ai nn. 10860/8406

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione Testata di Miola Gabriele deceduto il 13/10/1999 n. 66/900 del 12/04/2000, con atto stipulato il 13/10/1999 a firma di Dichiarazione di successione, registrato il 12/04/2000 a Sanremo ai nn. 66/900, trascritto il 25/06/2003 a Sanremo ai nn. 7349/5408.

Pubblicazione Testamento del Notaio Angelo Noli in Genova del 15/11/1999 Rep. 47032/12943



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 14/01/1972)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] n. 8 vol. 408 del 10/05/1972 (fino al 13/10/1999), con atto stipulato il 14/01/1972 a firma di Dichiarazione di successione, registrato il 10/05/1972 a Sanremo ai nn. 8/408. Successioni successive sono state presentate in data 17/09/1981 ai nn. 80/553 e trascritta il 17/05/1983 ai nn. 3664/3074 ed il 20/09/1994 ai nn. 54/790 trascritta il 05/09/1997 ai nn. 6597/5253

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] n. 8 vol. 408 del 10/05/1972 (fino al 13/10/1999), con atto stipulato il 14/01/1972 a firma di Dichiarazione di successione, registrato il 10/05/1972 a Sanremo ai nn. 8/408. Successioni successive sono state presentate in data 17/09/1981 ai nn. 80/553 e trascritta il 17/05/1983 ai nn. 3664/3074 ed il 20/09/1994 ai nn. 54/790 trascritta il 05/09/1997 ai nn. 6597/5253

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione di [REDACTED] n. 8 vol. 408 del 10/05/1972 (fino al 25/09/2002), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Notaio Fabrizio Morasco in Loano ai nn. 770/332 di repertorio, registrato il 09/10/2002 a Sanremo ai nn. 3434/1V, trascritto il 19/10/2002 a Sanremo ai nn. 10860/8406. Successioni successive sono state presentate in data 17/09/1981 ai nn. 80/553 e trascritta il 17/05/1983 ai nn. 3664/3074 ed il 20/09/1994 ai nn. 54/790 trascritta il 05/09/1997 ai nn. 6597/5253

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **D/339**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante soprizzo casa di abitazione, presentata il 19/06/1967 con il n. 20017/3149-19 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 corpo A

Condono Edilizio N. **20-0061260/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione del piano terra Fabbricato Strada Fonti, 16, presentata il 30/09/1986 con il n. 64001 di protocollo, rilasciata il 10/02/1995 con il n. 0061260/64001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 Corpo A

Condono Edilizio N. **25-2/394/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di tettoia e magazzino con tettoia, presentata il 22/02/1995 con il n. 9553 di protocollo, rilasciata il 22/09/2005 con il n. 2/394 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 Corpi B e C

Denuncia di Inizio Attività Obbligatoria ed Autorizzazione Paesaggistica N. **DIA 968/2009 - NOA 945/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo magazzini, presentata il 23/10/2009 con il n. 50311 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 Corpo C

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 347 del 30/04/2019 e ss.mm.ii., l'immobile ricade in zona ATPA_14 - Ambito di riqualificazione delle aree di tutela paesistico ambientale, fascia di rispetto Paesistico Ambientale dell'abitato storico di Bussana Vecchia, soggetto a norme di conformità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Pagina 119 delle Norme di conformità. Il titolo è riferito solamente al Lotto D (terreno). Sottoambito insediamento abitativo isolato di recente formazione soggetto a norme di conformità. Campagna abitata



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione spazi interni localizzati tra la cucina ed il soggiorno; - Apertura di porta di collegamento tra il magazzino e l'abitazione ed utilizzo del magazzino come lavanderia; - Diversa dimensione della bucatura angolo sud/est del soggiorno; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una sanatoria con anche richiesta di compatibilità paesaggistica (relativa al vincolo ambientale) ai sensi Art. 36 DPR 380/2001 (Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13) che recita: 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti comunali: €200,00
- Oneri professionali: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 270

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 Corpo A.

Non è possibile quantificare la sanzione comunale ed ambientale in quanto è quantificata dal Comune in fase di istruttoria della pratica.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa forma del deposito e tettoia (MINOR SUPERFICIE) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 che recita: 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. E' necessario predisporre e richiedere anche Accertamento di compatibilità paesaggistica per il vincolo ambientale imposto nella zona. Sarà necessario pagare una sanzione urbanistica ed una sanzione ambientale che non sono quantificabili al momento in quanto calcolate in base ad un computo metrico estimativo che il comune chiederà durante l'istruttoria delle pratiche urbanistiche. E' infine necessario presentare denuncia tardiva per la parte strutturale, quindi è necessario incaricare un tecnico



strutturista che verifichi la struttura e predisponga tale pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali Sanatoria: €3.000,00
- Diritti comunali Sanatoria: €200,00
- Oneri professionali Pratica Strutturale: €2.500,00
- Diritti comunali pratica strutturali: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 Corpo C

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 Corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione spazi interni localizzati tra la cucina ed il soggiorno; - Apertura di porta di collegamento tra il magazzino e l'abitazione ed utilizzo del magazzino come lavanderia; - Diversa dimensione della bucatra angolo sud/est del soggiorno;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica DOCFA per la variazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €50,00
- Oneri professionali: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 Corpo A

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 Corpo B

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata apertura di porta verso la tettoia; - Diversa forma del fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica DOCFA per la variazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €50,00
- Oneri professionali: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata volturazione del diritto di usufrutto di Miola Antonio deceduto in favore della proprietà di tutti i restanti nudi proprietari



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una voltura catastale per eliminare il diritto di usufrutto in capo a Miola Antonio deceduto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €150,00
- Oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata volturazione del nomin [REDACTED] (che ha venduto la sua quota) in [REDACTED] (che ha acquistato tale quota)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una voltura catastale al fine rimuovere la

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €71,00
- Oneri professionali: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 Corpo D

BENI IN SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, FRAZIONE BUSSANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di **101,10** mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle fontie porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716 (lotto 1 Corpo D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,95 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BUS, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE FONTI n. 16, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 30/08/2005 protocollo n. IM0104029 in atti dal 30/08/2005 VAR. IDENTIF. (S. E.101027/05) (n. 17966.1/2005)
Coerenze: Nord: cortile e tettoia Corpo B Sud: sentiero su particella Corpo D Ovest: Terreno Corpo D Est: Cortile comune

[REDACTED] deceduta e gli è succeduto [REDACTED] deceduto



anche il s[REDACTED] lasciando che l'usufrutto venisse meno e si consolidasse il diritto alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura del [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano terra del più ampio fabbricato composto da due piani, terra e primo. L'alloggio ha una superficie commerciale di 101,00 mq ed è formata da un soggiorno di superficie utile di 20,50 mq circa, una cucina di superficie utile di 10,40 mq circa, un ripostiglio senza finestre di superficie utile di 2,10 mq circa, un disimpegno senza finestre di superficie utile di 6,50 mq circa, un bagno di superficie utile di 5,00 mq circa, due camere da letto di superficie utile rispettivamente di 11,90 mq circa e 9,70 mq circa, una lavanderia di superficie utile di 5,10 mq circa, un piccolo locale caldaia accessibile dall'esterno di superficie utile di 1,70 mq circa. All'esterno l'alloggio ha una corte/giardino di superficie di 87,00 mq.

Gli intonaci sono rifiniti al civile e tinteggiati di color bianco.

I pavimenti sono in ceramica di vari colori e di varia finitura. La corte esterna in parte è piastrellata con pavimento in cotto di color rosso, in parte invece è sistemato a giardino e camminamento. La porzione pavimentata è coperta dalla soletta a sbalzo costituente il terrazzo soprastante.

La porta di ingresso è in legno di color bianco, le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni sono in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno dotati alcuni di vetro singolo altri di vetro doppio.

Il locale cucina ed il bagno hanno rivestimenti alle pareti in piastrelle.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento formato da radiatori riscaldanti collegati ad una caldaia a gas. L'unità è riscaldata inoltre da una stufa a pellet installata nel soggiorno.

Durante il sopralluogo non sono state reperite le certificazioni degli impianti elettrico ed idraulico/gas.

L'appartamento presenta diversi problemi dovuti ad infiltrazioni di acqua provenienti dai soprastanti terrazzi e dalla strada retrostante, questo dovuto con ogni probabilità ad una mancata manutenzione delle guaine impermeabilizzanti. Anche il sottoportico, come dichiarato dal custode giudiziario, è stato ed è oggetto di problematiche dovute alle infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante.

CLASSE ENERGETICA:



[120,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202219729 registrata in data 24/05/2022



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale alloggio	92,40	x	100 %	=	92,40
Superficie commerciale corte/giardino	87,00	x	10 %	=	8,70
Totale:	179,40				101,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 1.200,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,10 x 1.200,00 = **121.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.990,00**

BENI IN SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, FRAZIONE BUSSANA

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle fonti porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716



(lotto 1 Corpo D.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 93 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BUS, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 18 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE FONTI n. 16, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/05/2013 protocollo n. IM0050272 in atti dal 24/05/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1978.1/2013)
Coerenze: Nord: Cortile comune Sud: Unità Corpo A Ovest: Cortile comune Est: Cortile comune

ceduta e gli è succeduto [redacted] è deceduto [redacted] lasciando che l'usufrutto venisse meno e si consolidasse il diritto alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di pignoramento è da una tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre ondulate di cemento/amianto in pessimo stato di conservazione. La tettoia ha copertura inclinata con altezza minima di 2,00 ml ed altezza massima di 2,60 ml.

L'unità ha un pavimento in piastrelle in cotto di colore rosso.

La tettoia è fissata al piano terra sulla parete nord/ovest dell'edificio.

Il sottoscritto consiglia, dopo aver presentato all'ASL, censimento del materiale contenente amianto, di sostituire le lastre a copertura della tettoia in quanto risultano in pessimo stato di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €mq 300,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 300,00 = **5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.050,00**

BENI IN SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, FRAZIONE BUSSANA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di **22,33** mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle fontI porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716 (lotto 1 Corpo D).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,47 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 93 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BUS, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE FONTI n. 16, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 24/05/2013 protocollo n. IM0050272 in atti dal 24/05/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1978.1/2013)

Coerenze: Nord: Confine altra proprietà Sud: Cortile comune Ovest: Cortile comune Est: Terreno Corpo D

è deceduta e gli è succeduto [redacted], è deceduto [redacted] lasciando che l'usufrutto [redacted] fosse il diritto [redacted] anti intestatari. L'intestazione catastale attuale non riporta [redacted] correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare voltura de [redacted]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è un magazzino/cantina di superficie utile interna di 20,00 mq circa avente copertura inclinata e due finestre sul prospetto sud. a nord/ovest è presente inoltre una tettoia aperta con copertura inclinata.

Il pavimento del magazzino e della tettoia sono in cemento. Il magazzino ha intonaci rifiniti al civile tinteggiati di color bianco.

La porta di accesso è in ferro.

L'unità, a vista, è priva di impianto elettrico.

I due serramenti esterni sono in legno.

Il tetto di copertura è formato da struttura in ferro e pannelli di isotec sormontati da una lamiera grecata a protezione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale magazzino	20,20	x 100 %	= 20,20
Superficie commerciale tettoia	8,50	x 25 %	= 2,13
Totale:	28,70		22,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €mq 700,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,33 x 700,00 = **15.627,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.627,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.720,63

BENI IN SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, FRAZIONE BUSSANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAN REMO VIA DELLE FONTI 16, frazione BUSSANA, della superficie commerciale di **2.748,00** mq per la quota di 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è costituita da ampie porzioni boscate ed altre sistemate a fasce tipiche della zona ligure dove sono presenti insediamenti rurali sparsi. Il lotto si trova nell'area che dal viadotto autostradale discendono lungo il crinale e che circondano il colle di Bussana Vecchia e che lungo il Rio Fonti raggiungono la costa in prossimità di Villa Spinola. La zona è accessibile dall'abitato di Bussana Nuova mediante la via Bussana Vecchia e la via delle Fonti. Il lotto oggetto di pignoramento è accessibile mediante una strada privata che si trova su terreno particella 629 del fg. BUS/5 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento che dipartendo da via delle fonti porta appunto al lotto oggetto di pignoramento sfociando su di un'area comune alle varie unità immobiliari che fanno parte dell'edificio particella 93.

L'unità è inoltre accessibile mediante un cancello posto sulla parte sud/ovest della particella 716 (lotto 1 Corpo D).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 716 (catasto terreni), sezione urbana BUSSANA, qualita/classe ORTO IR FI 3, superficie 2748, deduzione IAA, reddito agrario 227,08 € reddito dominicale 325,00 € piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 03/12/2002 protocollo n. 1521 in atti dal 03/12/2002 (n. 8791.1/2002)
Coerenze: Nord: Altre proprietà particelle 76, 78, 90, 91, 92 Sud: Altre proprietà particelle 629, 784 926 [redacted] particelle 90, 629 Est: Altre proprietà particelle 715, 1158 [redacted]

[redacted] deceduta e gli è succeduto [redacted] lasciando che l'usufrutto venisse meno e si consolidasse il diritto alla piena proprietà ai restanti intestatari. L'intestazione cat [redacted] correttamente gli attuali proprietari in quanto è necessario fare vo [redacted] e sostituire la d [redacted] quanto ha venduto [redacted] tuale esecutato [redacted]

Presenta una forma Irregolare, un'orografia CollinareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	



stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno in parte posto a valle dell'edificio all'interno del quale è posto l'appartamento oggetto di pignoramento (corpo A) ed in parte posto a monte.

La porzione posta a valle è sistemata a fasce tipiche della Liguria e si presenta in pessimo stato di manutenzione. Su questa porzione di terreno è posto l'impianto di scarico della fogna dell'edificio.

Una parte del terreno invece si trova al di sopra dell'edificio ed è accessibile solo mediante una scaletta interpodereale esistente. La porzione di terreno a monte è inaccessibile per la presenza di rovi molto alti che ne impediscono l'accesso, segno che è da molto tempo che tali terreni non sono oggetto di manutenzione.

Una parte dei muri a confine con la strada ed alcuni al di sotto del fabbricato risultano avere seri problemi statici, si presentano con evidenti e grosse crepe nelle murature e risultano essere fortemente inclinati e spaccati.

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
Superficie catastale	2.748,00	x	100 %	=	2.748,00
Totale:	2.748,00				2.748,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore utilizzato per la stima è di €/mq 3,00.

Il valore di mercato individuato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato e lo stato di conservazione attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.748,00 x 3,00 = **8.244,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.244,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.183,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto, al fine trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, ha proceduto mediante confronto diretto di valori unitari di immobili simili. Tale metodo consiste nell'ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante il confronto



con valori unitari di immobili simili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima ed aventi caratteristiche analoghe alla medesima. Inizialmente ho proceduto all'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, dei quali fosse palese il prezzo unitario. Inoltre, si è consultato il sito del Tribunale di Imperia, area Vendite Giudiziarie, al fine di reperire immobili paragonabili.

Noti i prezzi unitari relativi agli immobili di confronto, si è passati al calcolo del valore medio unitario di mercato derivante dalla media ponderata dei prezzi unitari considerati, ottenuto dividendo la sommatoria dei valori di mercato delle singole unità immobiliari per la sommatoria delle superfici corrispondenti. Ricavato così il più probabile valore di mercato unitario della classe di beni analoghi si è risaliti al valore di stima, moltiplicando tale valore unitario per la superficie dell'immobile in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Sanremo, agenzie: Ponente Immobiliare di Geom. Massimo Liberato, STM di Stefano Merello, osservatori del mercato immobiliare OMI, Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, casa.it

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	101,10	0,00	121.320,00	90.990,00
B	tettoia	18,00	0,00	5.400,00	4.050,00
C	cantina	22,33	0,00	15.627,50	11.720,63
D	terreno agricolo	2.748,00	0,00	8.244,00	6.183,00
				150.591,50 €	112.943,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, allo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento, ritiene NON divisibile il lotto 1.

Il lotto è pignorato per l'intera quota della piena proprietà.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€ 5.647,18



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 13.121,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.175,44
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:	€ 94.175,44

data 14/09/2022

il tecnico incaricato
DAVIDE CARBONETTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2021

ALLEGATI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**
- 2. COPIA ROGITO NOTARILE RIGUARDANTE LA PROVENIENZA DEL DIRITTO ALL'ESECUTATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**
- 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA IMMOBILE).**
- 4. ELABORATI PLANIMETRICI DEGLI IMMOBILI ELABORATI DAL SOTTOSCRITTO.**
- 5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE (AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ED EVENTUALMENTE AGIBILITA' RILASCIATA DAL COMUNE).**
- 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 7. AGGIORNAMENTO VISURE IPO-CATASTALI**
- 8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO (CORPO D)**

