



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

“IFIR Ponente S.r.l.” con Amministratore Unico Barberis Alberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. DOMENICO FERRERO

CF:FRRDNC58C25E290T

con studio in IMPERIA (IM) VIA SILVIO BONFANTE, 53

telefono: 00390183274634

fax: 00390183274634

email: geoferrero@uno.it

PEC: domenico.ferrero2@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

laboratorio artigianale a CASTELLARO VIA SAN MICHELE 24, frazione REGIONE SAN MICHELE, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di:

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

Immobile laboratorio artigianale – officina meccanica, sito in Castellaro (IM), Via San Michele n. 24, edificato negli anni 1990-1992, costituito con cambio d'uso da C/2, locale deposito a D/7, opificio nell'anno 2005 e successivo frazionamento, da maggiore locale, nell'anno 2006.

Trattasi di locale completamente interrato su due lati, di forma rettangolare con altezza interna di m. 3,94, delle dimensioni nette di m. 19,90 x m. 6,70 c.a. e superficie lorda di mq. 133,30, che dedotta dell'ingombro dei pilastri determina una superficie netta fruibile di mq. 132,00.

Allo stato attuale presenta scarse finiture. I pilastri e le pareti perimetrali sono tutte al grezzo; il solaio di copertura non è intonacato, e quindi non ha nessuna protezione anti incendio; sulla parete di fondo, costituita da muraglione in calcestruzzo, insiste una crepa, vedi foto n. 6; la pavimentazione è in duro di calcestruzzo; è privo di locale ad uso servizio igienico; l'unico serramento posto sul lato est, deputato all'accesso pedonale e carrabile, è in alluminio bronzato con vetri semplici, non anti infortunistici; la porta per l'accesso pedonale non è dotata di alcun maniglione di sicurezza, tutti gli impianti sono fuori traccia.

Sul fondo dell'opificio è stato costruito, con struttura portante in ferro, un locale soppalco, rialzato di m. 2 rispetto al piano di calpestio, delle dimensioni di m. 2,00 x m. 4,40 e della superficie di mq. 8,80, per il quale non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia e non risulta indicato nella scheda catastale dell'immobile; si tratta di una struttura definibile "precaria", da regolarizzare o rimuovere.

Non sono presenti ventilazioni dirette o indirette, né a parete né a soffitto; non esiste alcuna via di fuga sostitutiva del serramento di accesso. L'accesso pedonale e carrabile avviene, da Via San Michele, con transito su terreni di cui alle particelle catastali n. 1938, n. 1900 e n. 217, non oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- a N.C.E.U. in Comune di Castellaro (IM), foglio 7 particella 1543 sub. 2, categoria D/7, rendita 569,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DEL 02/02/2006 PRATICA IM0011926

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 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:	€. 102.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.800,00
Data della valutazione:	04/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2018, con scadenza il 30/06/2027, registrato il 30/07/2018 ai nn. 2536 SERIE 3 T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con canone di locazione annuale di Euro 1200,00.

Si precisa che oltre all'immobile oggetto di pignoramento, subalterno 2, sono stati concessi in locazione anche il subalterno 4 e il subalterno 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1 ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2006 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 4638 Pubblico ufficiale PANETTA ANTONINO Repertorio 48630/9156 del 30/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 6524 Registro Generale 8010 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1593/2022 del 01/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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** attiva, stipulata il 30/03/2006 a firma di NOTAIO PANETTA ANTONINO ai nn. REP. 48630/9156 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 a SANREMO ai nn. RG. 4638 RP. 1106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 01/07/2022 TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. REP. 1593/2022 di repertorio, trascritta il 15/07/2022 a IMPERIA ai nn. RG. 8010 RP. 6524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/03/2006), con atto stipulato il 30/03/2006 a firma di NOTAIO PANETTA ANTONINO ai nn. REP. 48629 di repertorio, trascritto il 06/04/2006 a SANREMO ai nn. MOD UNICO N. 2728.1/2006.
Atto del 30/03/2006 Pubblico ufficiale PANETTA ANTONINO Sede TAGGIA (IM) Repertorio n. 48629 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2728.1/2006 Reparto PI di SANREMO in atti dal 06/04/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 17/05/1993 fino al 18/07/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 18/07/2001 fino al 30/03/2006), registrato il 18/01/2002 a SANREMO ai nn. VOL. 939 N. 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/07/2001 - UR Sede SANREMO (IM) Registrazione Volume 939 n. 2 registrato in data 18/01/2002 - SUCC. DI Voltura n. 131945.1/2002 - Pratica n. 141110 in atti dal 10/09/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 5484, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne in Regione San Michele snc, presentata il 23/12/2005 con il n. prot. 5484 Cat VI Classe 3 di protocollo

FINE LAVORI N. 1321, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne in Regione San Michele snc, presentata il 17/03/2006 con il n. prot. 1321 Cat VI Classe 3 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

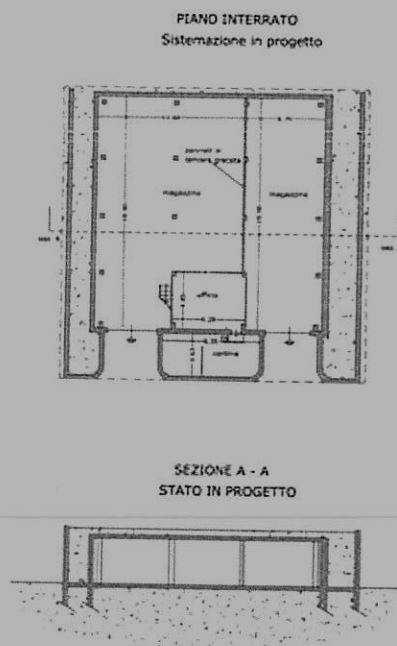
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **MODESTE DIFFERENZE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA, E REALIZZAZIONE DI SOPPALCO** (normativa di riferimento: TESTO UNICO 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICO**
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **PRATICA DI SANATORIA AL COMUNE DI CASTELLARO COMPRESIVO DI OBLAZIONE E PARCELLA PROFESSIONALE: €2.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

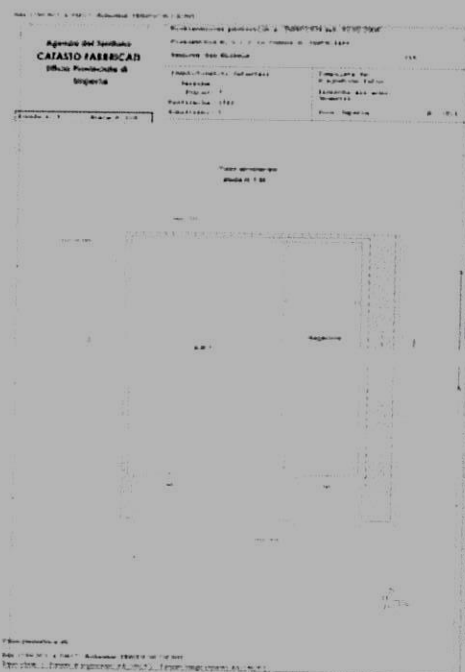
Sono state rilevate le seguenti difformità: **MODESTE DIFFORMITA' INTERNE - SOPPALCO**
Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PRESENTAZIONE VARIAZIONE CATASTALE**
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **PRATICA TELEMATICA CATASTALE DOCFA COMPRESIVA DI TRIBUTI E ONERARIO PROFESSIONALE: €800,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI.

LA PRATICA CATASTALE E' SUCCESSIVA ALL'ACCERTAMENTO URBANISTICO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELLARO VIA SAN MICHELE 24. FRAZIONE REGIONE SAN MICHELE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASTELLARO VIA SAN MICHELE 24, frazione REGIONE SAN MICHELE, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di:

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

Immobile laboratorio artigianale – officina meccanica, sito in Castellaro (IM), Via San Michele n. 24, edificato negli anni 1990-1992, costituito con cambio d'uso da C/2, locale deposito a D/7, opificio nell'anno 2005 e successivo frazionamento, da maggiore locale, nell'anno 2006.

Trattasi di locale completamente interrato su due lati, di forma rettangolare con altezza interna di m. 3,94, delle dimensioni nette di m. 19,90 x m. 6,70 c.a. e superficie lorda di mq. 133,30, che dedotta dell'ingombro dei pilastri determina una superficie netta fruibile di mq. 132,00.

Allo stato attuale presenta scarse finiture. I pilastri e le pareti perimetrali sono tutte al grezzo; il solaio di copertura non è intonacato, e quindi non ha nessuna protezione anti incendio; sulla parete di fondo, costituita da muraglione in calcestruzzo, insiste una crepa, vedi foto n. 6; la pavimentazione è in duro di calcestruzzo; è privo di locale ad uso servizio igienico; l'unico serramento posto sul lato est, deputato all'accesso pedonale e carrabile, è in alluminio bronzato con vetri semplici, non anti

infortunistici; la porta per l'accesso pedonale non è dotata di alcun maniglione di sicurezza, tutti gli impianti sono fuori traccia.

Sul fondo dell'opificio è stato costruito, con struttura portante in ferro, un locale soppalco, rialzato di m. 2 rispetto al piano di calpestio, delle dimensioni di m. 2,00 x m. 4,40 e della superficie di mq. 8,80, per il quale non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia e non risulta indicato nella scheda catastale dell'immobile; si tratta di una struttura definibile "precaria", da regolarizzare o rimuovere.

Non sono presenti ventilazioni dirette o indirette, né a parete né a soffitto; non esiste alcuna via di fuga sostitutiva del serramento di accesso. L'accesso pedonale e carrabile avviene, da Via San Michele, con transito su terreni di cui alle particelle catastali n. 1938, n. 1900 e n. 217, non oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale:

- a N.C.E.U. in Comune di Castellaro (IM), foglio 7 particella 1543 sub. 2, categoria D/7, rendita 569,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DEL 02/02/2006 PRATICA IM0011926



IMMAGINE SATELLITARE N° 1



FOTO N° 1



IMMAGINE SATELLITARE N° 2



FOTO N° 2



FOTO N° 1



FOTO N° 3



FOTO N° 4

2



FOTO N° 6

3

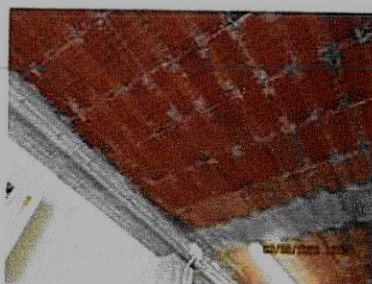


FOTO N° 7



FOTO N° 8

4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

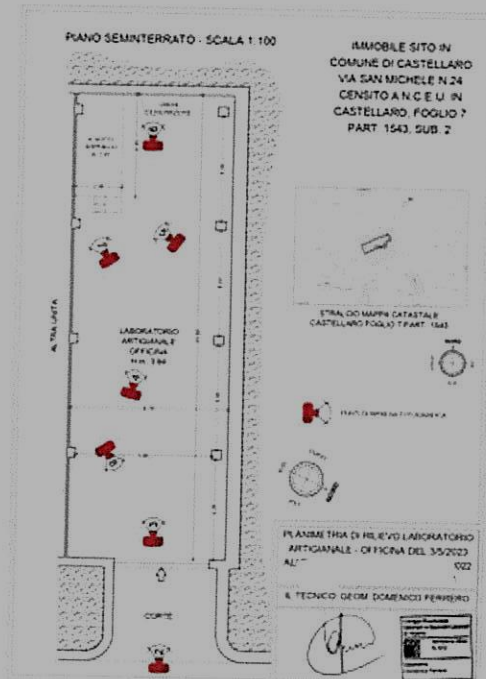
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO	132,00	x	100 %	=	132,00
ARTIGIANALE - OFFICINA					
Totale:	132,00				132,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presi come riferimento i valori medi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, vedi scheda allegata del 04/05/2023, per immobile ad uso laboratorio, sito in Comune di Castellaro, Via San Michele n. 24, Zona periferica a valle del centro abitato, codice zona D1, microzona 1, valuto l'immobile 800,00 Euro/mq. Il che determina un complessivo valore di:

(Euro/mq. 800,00 x mq. 132,00) = Euro 105.600,00. (Euro Centocinquemilaseicento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CASTELLARO, agenzie: CASTELLARO E DINTORNI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	132,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				105.600,00 €	105.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.800,00**

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 **€. 102.800,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 04/05/2023

il tecnico incaricato
Geom. DOMENICO FERRERO