



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 153/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BRISCA SECURITISATION S.R.L., RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS  
S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2024

creata con Tribù Office 6



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 153/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **25,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di Sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 1,96 ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 153 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 5687, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTA' DA LANZA n. 40/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/05/1993 in atti dal 17/04/1998 DA RURALE AD URBANO AS 98 (n. 2929.1/1993) Notifica in corso con protocollo n. 2166 del 17/03/1999

Coerenze: Nord: altra u.i.u. stessa ditta (corpo B) Sud: corte fabbricato particella 153 Ovest: camminamento stessa proprietà (corpo B) Est: Atra u.i.u altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

**B** **appartamento** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **190,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.



La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 1,96 e 3,05 e 1,74. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 153 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTA' DA LANZA n. 40/A, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 08/03/2006 Pratica n. IM0028857 in atti dal 08/03/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4084.1/2006)  
Coerenze: Nord: terreno particella 160 stessa proprietà e terreni particelle 1539 e 161 altra proprietà Sud: terreno particella 152 altra proprietà Est: altra u.i.u. altra proprietà Ovest: terreni particelle 1539 e 152 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

**C** terreno agricolo a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **2.180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

Identificazione catastale:



- foglio 24 particella 160 (catasto terreni), sezione urbana SANREMO, partita 17617, qualita/classe INCOLTO PROD 1, superficie 2180, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,68 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 10/10/2006 Pubblico ufficiale TETI MARIA RITA Sede SANREMO (IM) Repertorio n. 17998 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9458.1/2006 Reparto PI di SANREMO in atti dal 16/10/2006  
Coerenze: Nord: terreni particelle 158 e 165 di altra proprietà Sud: fabbricato particella 153 in parte stesa proprietà (corpo B) ed in parte altra proprietà Ovest: terreni particelle 1538 e 1539 di altra proprietà Est: terreni particelle 158, 478, 162 e 161 di altra proprietà

Presenta una forma irregolare, un'orografia terreno collinare NON pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

**D terreno agricolo** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **975,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 791 (catasto terreni), sezione urbana SANREMO, partita 17617, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 975, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,52 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 10/10/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] (M) Repertorio n. 17998 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9458.1/2006 Reparto PI di SANREMO in atti dal 16/10/2006  
Coerenze: Nord: terreni particelle 152 e 1537 altra proprietà Sud: terreno particella 1049 altra proprietà Ovest: strada Montà da Lanza Est: terreno particella 152 altra proprietà

Presenta una forma Irregolare, un'orografia terreno collinare NON pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: IncoltoIl terreno



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.371,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 502.977,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 502.977,45</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono abitate dall'esecutata e dal marito dell'esecutata [REDACTED] qualità di titolare del diritto di Abitazione su tali immobili, diritto reso inefficace con sentenza del Tribunale di Sanremo annotata a margine della trascrizione.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Con il Rogito Notaio Marco Saguato in Imperia REP. 1107/588 del 07/04/2006 viene costituita servitù di uso della vasca ad uso irriguo a favore dell'unità immobiliare al fg. SR/24 particella 153 sub.4. Tale vasca, priva di un identificativo catastale insiste in parte sul terreno al fg. SR/24 particella 160 ed in parte sulla corte della particella 153.

Con il Rogito Notaio Marco Saguato in Imperia REP. 1107/588 del 07/04/2006 viene costituita servitù di uso a favore dell'unità immobiliare al fg. SR/24 particella 153 sub.4 delle parti comuni dell'edificio particella 153 identificate con il subalterno 5 (B.C.N.C.).

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 07/04/2006 a firma di Notaio Marco Saguato in Imperia ai nn. 1107/588 di repertorio, trascritta il 11/04/2006 a Sanremo ai nn. 4965/2974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito Notaio Marco Saguato in Imperia REP. 1107/588 del 07/04/2006.

Trattasi di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a minor danno. Si precisa che la particella 156 è stata poi frazionata ed ha generato l'attuale particella 1538

servitù: passaggio volontario, stipulata il 07/04/2006 a firma di Notaio Marco Saguato in Imperia ai nn. 1107/588 di repertorio, trascritta il 11/04/2006 a Sanremo ai nn. 4965/2974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito Notaio Marco Saguato in Imperia REP. 1107/588 del 07/04/2006.

Trattasi di costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a minor danno.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 07/04/2006 a firma di Notaio Marco Saguato in Imperia ai nn. 1107/588 di repertorio, trascritta il 11/04/2006 a Sanremo ai nn. 4965/2974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito Notaio Marco Saguato in Imperia REP. 1107/588 del 07/04/2006.



Trattasi di costituzione di servitù di passaggio pedonale a minor danno.

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 15/03/2001 a firma di Notaio Antonio Marzi in Sanremo ai nn. 51459 di repertorio, iscritta il 23/02/2021 a Sanremo ai nn. 1414/164, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito Notaio Antonio Marzi in Sanremo REP. 51459 del 15/03/2001.

Importo ipoteca: € 361.519,82.

Importo capitale: € 180.756,91.

Trattasi di iscrizione in rinnovamento.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/03/2005 a firma di Notaio Antonio Acquarone in Taggia , iscritta il 25/03/2005 a Sanremo ai nn. 4305/845, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito Notaio Antonio Acquarone in Taggia REP. 89773 del 18/03/2005.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 34.146,25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2005 a firma di Notaio Antonio Acquarone in Taggia ai nn. 89774/19047 di repertorio, iscritta il 25/03/2005 a Sanremo ai nn. 4307/846, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito Notaio Antonio Acquarone in Taggia REP. 89774/19047 del 18/03/2005.

Importo ipoteca: € 106.000,00.

Importo capitale: € 53.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/10/2011 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 500/2011 di repertorio, iscritta il 12/09/2012 a Sanremo ai nn. 7469/714, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza Tribunale di Sanremo REP. 500/2011 del 04/10/2011.

Importo ipoteca: € 10.609,47.

Importo capitale: € 2.580,55

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/02/2013 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 241/2013 di repertorio, trascritta il 21/03/2013 a Sanremo ai nn. 2756/1880, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Sanremo n. 241/2013 del 27/02/2013

pignoramento, stipulata il 05/12/2022 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 2500 di repertorio, trascritta il 30/12/2022 a Sanremo ai nn. 14401/11737, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Imperia n. 2500 del 05/12/2022



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

Domanda Giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione (revoca atto di donazione REP. 17998/4794 del 10/10/2006), stipulata il 15/01/2009 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 6048/2009 di repertorio, trascritta il 15/01/2009 a Sanremo ai nn. 371/299, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di citazione domanda Giudiziale 6048/2009 del 05/01/2009

Annotazione a trascrizione - Sentenza di inefficacia totale Atto di Donazione REP. 17998/4794 del 11/10/2006), stipulata il 04/10/2011 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 500/2011 di repertorio, trascritta il 14/08/2011 a Sanremo ai nn. 6978/672, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza Tribunale di Sanremo REP. 500/2011 del 04/10/2011

Atto giudiziario (sentenza di dichiarativa di inefficacia di donazione), stipulata il 04/10/2011 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 500/2011 di repertorio, trascritta il 08/11/2011 a Sanremo ai nn. 9955/7383, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza Tribunale di Sanremo REP. 500/2011 del 04/10/2011

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in condominio, ma essendovi alcune parti comuni con la proprietà adiacente si fa riferimento alle norme sulla comunione e sul condominio.

Preciso che il locale al piano primo sottotetto, che dalle foto si vede essere una camera da letto, in realtà è un locale di deposito.

## Vincoli:

Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 ed all'art. 34 della L.R. 4/99.

Vincolo ambientale di cui al DLgs 42/2004 art.142 c.1 lett g (ex 431/1985)

Aree boscate DLgs 42/2004 art.142 c.1 lett g (ex 431/1985)

## Servitù:

- La vasca irrigua posta a nord della particella 153, priva di un identificativo catastale proprio, è gravata da servitù di utilizzo a favore dell'unità immobiliare particella 153 sub. 4.
- La corte/camminamento attorno all'edificio facente parte dell'unità (corpo B) oggetto della presente perizia è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare particella 153 sub. 4.
- Il terreno particella 160 (fondo servente) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 153 sub. 4, 155 sub. 1 e 2, 151, 152, 154, 156, 161, 162 (fondo dominante).
- Il terreno particella 791 (fondo servente) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 153 sub. 4, 155 sub. 1 e 2, 151, 152, 154, 156, 161, 162 (fondo dominante).
- Le unità particelle 153 sub. 2 e 3, 160 e 791 (fondo dominante) hanno diritto di passaggio pedonale e carraio a carico delle particelle 152 e 156 (fondo servente).
- L'unità immobiliare (bene comune non censibile) è gravato da comunione a favore dell'unità adiacente a quelle oggetto della presente perizia di proprietà altro soggetto.

Al piano seminterrato dell'unità Corpo B, all'interno di una cantina è posto anche il boiler dell'acqua



calda sanitaria a servizio dell'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A seguito dell'annotazione a margine della trascrizione del rogito Notaio Maria Rita Teti in Sanremo del 10/10/2006 REP. 17998 con la quale veniva annotata la sentenza Tribunale di Sanremo che rendeva inefficace tale rogito a favore del creditore precedente, il sottoscritto ha proceduto alla stima del valore dei beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 della piena proprietà.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Rogito Notaio Maria Rita Teti in Sanremo REP. 17998/4794 del 10/10/2006 (dal 10/10/2006), con atto stipulato il 10/10/2006 a firma di Notaio Maria Rita Teti ai nn. 17998/4794 di repertorio, trascritto il 12/10/2006 a Sanremo ai nn. 14727/9458.

A margine di detto atto risulta annotazione a trascrizione n. 106 del 21/01/2009 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. A margine di detto atto risulta annotata sentenza del Tribunale di Sanremo con la quale rende inefficace tale rogito a favore del creditore precedente.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di abitazione, in forza di Rogito Notaio Maria Rita Teti in Sanremo REP. 17998/4794 del 10/10/2006 (dal 10/10/2006), con atto stipulato il 10/10/2006 a firma di Notaio Maria Rita Teti in Sanremo ai nn. 17998/4794 di repertorio, trascritto il 12/10/2006 a Sanremo ai nn. 14727/9458.

A margine di detto atto risulta annotazione a trascrizione n. 106 del 21/01/2009 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. A margine di detto atto risulta annotata sentenza del Tribunale di Sanremo con la quale rende inefficace tale rogito a favore del creditore precedente.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Rogito Notaio Antonio Marzi in Sanremo REP. 51458 del 15/03/2001 ( fino al 10/10/2006), con atto stipulato il 15/03/2001 a firma di Notaio Antonio Marzi in Sanremo ai nn. 51458 di repertorio, trascritto il 17/03/2001 a Sanremo ai nn. 2314/1758

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **8125** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 22/11/1962, rilasciata il 14/02/1963 con il n. 8125 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **B/460 (8125/2)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a casa rurale in Reg. San Pietro, presentata il 07/08/1965, rilasciata il 27/10/1965 con il n. 029684/4818-19 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **D.I.A. 7-2176/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione interna del fabbricato, presentata il 05/01/2001 con il n. 832 di protocollo





Denuncia di Inizio Attività N. **D.I.A. 103/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Frazionamento immobile esistente in due unità immobiliari distinte, presentata il 23/01/2006 con il n. 3927 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso, indicata come stato di fatto nella D.I.A. 103/2006 per frazionamento in 2 immobili dell'originaria unità, diversa da quella dello stato legittimo di cui alla pratica edilizia B/460 del 1965 e diversa realizzazione dell'apertura ad arco su prospetto sud anziché rettangolare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Domanda di sanatoria ai sensi art. 36 d.p.r. 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.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €2.500,00
- Diritti segreteria comunali: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - Box auto.

Non è possibile quantificare la sanzione amministrativa in quanto la stessa viene calcolata precisamente solo dopo aver presentato domanda di sanatoria





Stato legittimo



Stato di fatto



**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Chiusura di porta tra la dispensa e la cucina per realizzazione di bagno al posto della dispensa; - Apertura di porta tra la dispensa ed il disimpegno per la realizzazione di bagno al posto della dispensa; - Diversa realizzazione di parete tra il disimpegno e la sala da pranzo; - Diverso posizionamento della porta di ingresso; - Indicazione di alcuni pilastri mancanti; - Indicazione di alcune nicchie all'interno delle pareti nel soggiorno/pranzo; - Diversa



realizzazione di due pareti a creare un piccolo disimpegno davanti ad un locale di deposito nel sottotetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis d.p.r. 380/2001 che recita: "1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. 3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate. 4. Le regioni a statuto ordinario: a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1; b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo so- pralluoghi in loco. 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione." Per quanto riguarda invece il diverso uso del locale nel sottotetto come camera da letto si precisa che lo stesso è in realtà un locale di deposito e non può essere richiesto cambio di destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: € 2.000,00
- Diritti segreteria comunali: € 100,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - Alloggio

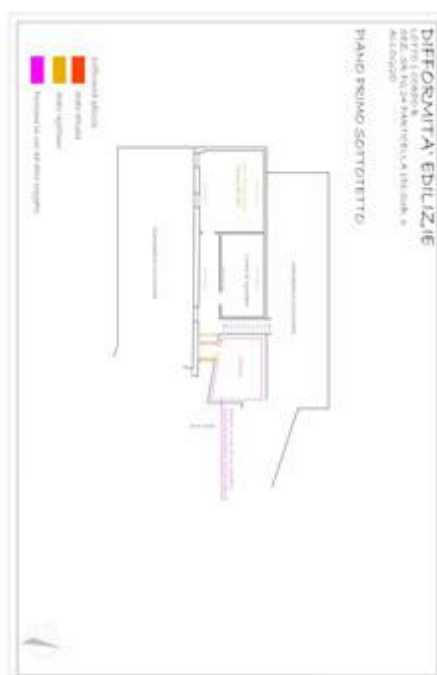




*Piano seminterrato*



*Piano terra*



*Piano primo*

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia in assenza di titoli edilizi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Domanda di sanatoria ai sensi art. 36 d.p.r. 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.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali (architettonico e strutturale): €5.000,00
- Diritti segreteria comunali: €250,00
- Sanzione amministrativa: €1.033,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D - Terreno

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Mancata realizzazione di una finestra sul prospetto ovest; - Indicazione della destinazione d'uso a box auto del locale nelle pratiche D.I.A. 7-2176-2001 e 103-2006 (la destinazione d'uso nello stato legittimo è Magazzino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale DO.C.FA. di variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €800,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - Box auto





Piano seminterrato



Piano seminterrato

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano seminterrato - Diversa indicazione della luce sul prospetto nord; - Indicazione di alcuni pilastri in alcuni locali; - Diverse realizzazione di porte di ingresso in n. tre cantine/ripostigli; Piano terra - Diversa realizzazione di porta di ingresso all'alloggio; - Diversa realizzazione di parete interna tra disimpegno e sala da pranzo; - Chiusura di porta tra cucina e dispensa; - Apertura di porta tra dispensa e disimpegno; - Cambio di utilizzo del locale da dispensa a locale bagno; - Mancata indicazione di nicchie all'interno ad alcune pareti. Piano primo sottotetto - Diverso posizionamento delle finestre/luce sul prospetto sud; Diversa realizzazione delle due tramezze interne a creare il locale disimpegno davanti ad un locale di deposito; - Diversa indicazione delle altezze massime e minime;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una pratica catastale DO.C.FA. per la variazione della planimetria catastale.

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

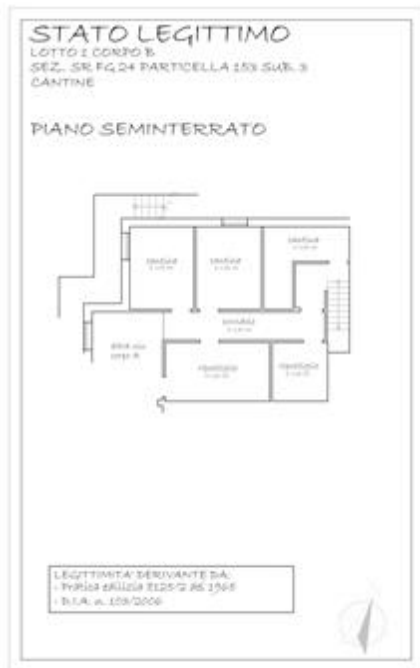
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.800,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - Alloggio





Piano seminterrato



Piano seminterrato

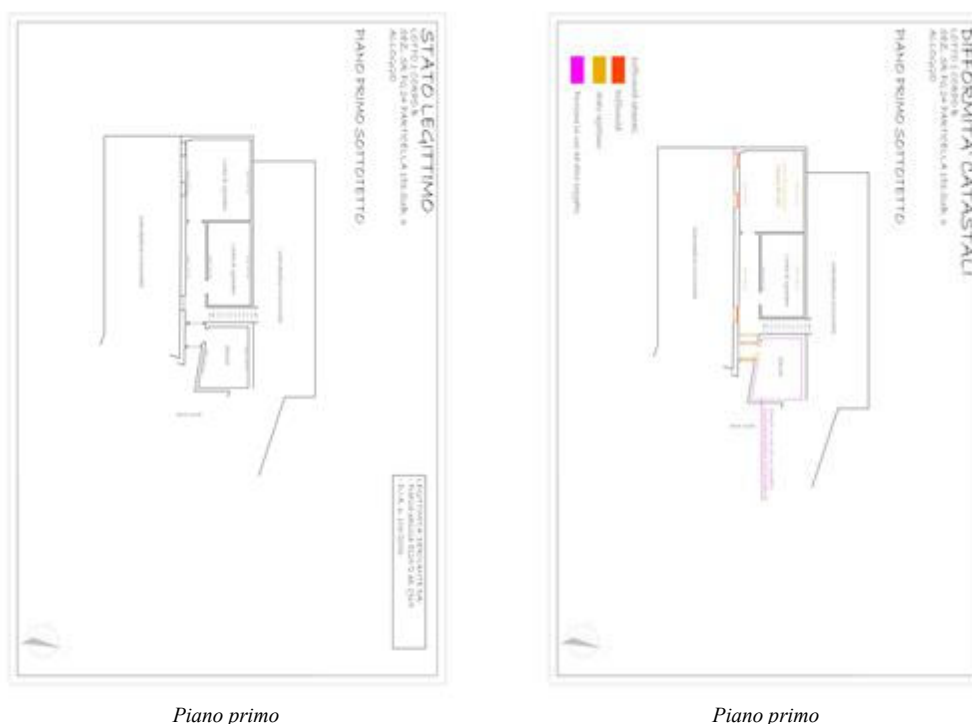


Piano terra



Piano terra





Piano primo

Piano primo

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN REMO STRADA MONTÀ DA LANZA 62

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **25,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi





elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 1,96 ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 153 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 5687, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTA' DA LANZA n. 40/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/05/1993 in atti dal 17/04/1998 DA RURALE AD URBANO AS 98 (n. 2929.1/1993) Notifica in corso con protocollo n. 2166 del 17/03/1999

Coerenze: Nord: altra u.i.u. stessa ditta (corpo B) Sud: corte fabbricato particella 153 Ovest: camminamento stessa proprietà (corpo B) Est: Atra u.i.u altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



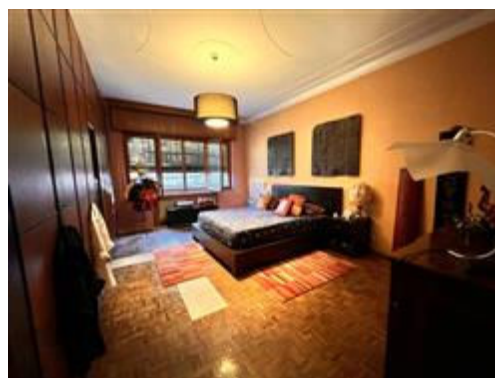
*Vista esterna*



*Sala da pranzo*



*Cucina*



*Camera da letto*





Bagno



Magazzino/box auto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità corpo A è un locale a destinazione Magazzino (legittima destinazione edilizia) ma che è stata indicata nella successiva DIA del 2006 come garage.

L'unità al piano seminterrato è un unico locale di forma rettangolare di 25,40 mq circa di superficie commerciale dotato di una grande apertura sul prospetto sud che gli dona una certa luminosità.

Il pavimento è in piastrelle di cotto color rosso, gli intonaci alle pareti sono rifiniti al civile e sono tinteggiati di colore bianco.

L'altezza interna è di 1,96 ml.

Il serramento esterno è in alluminio anodizzato e vetro.

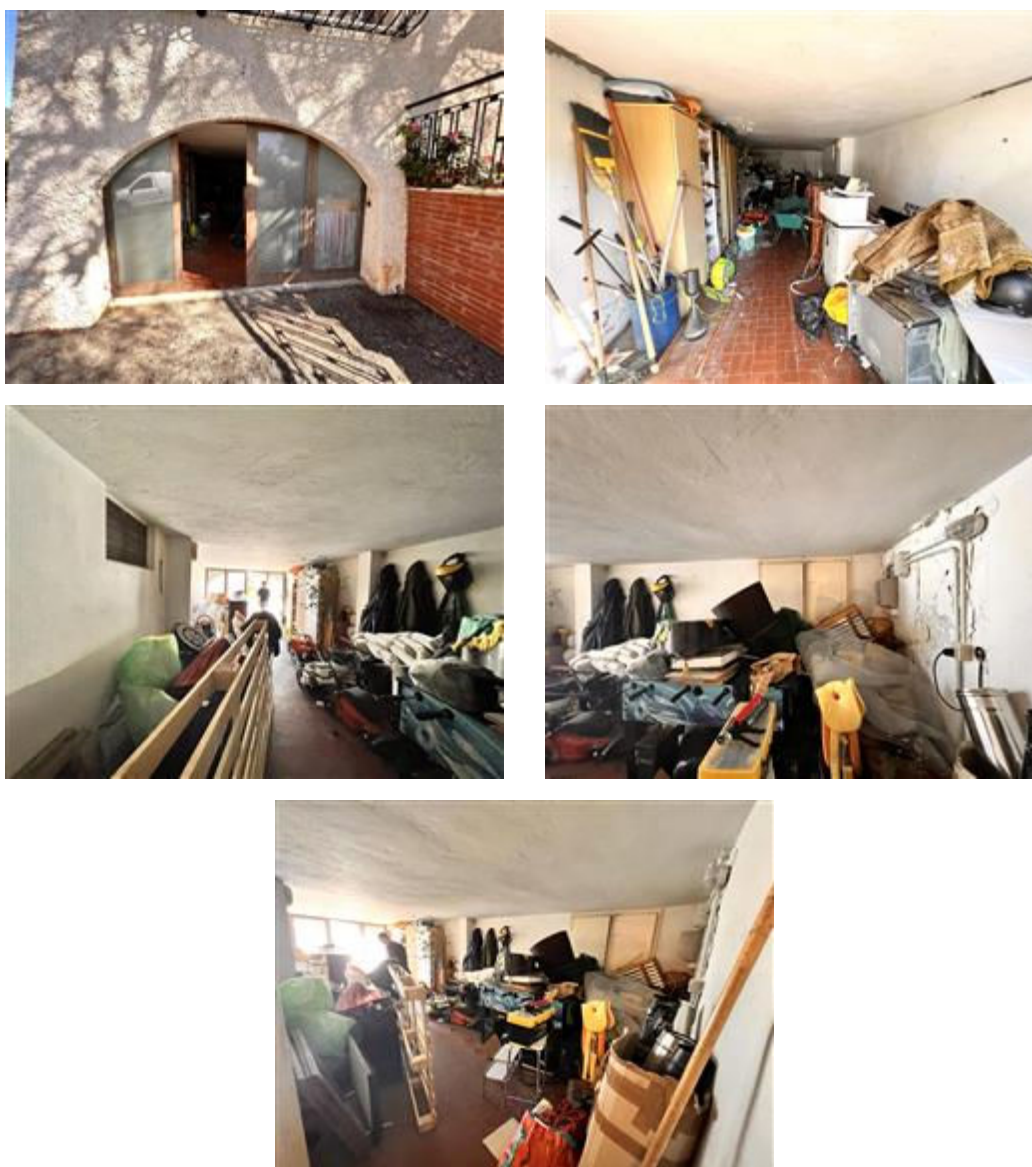
All'interno del locale è presente un semplice impianto elettrico formato da punti luce ed alcune prese di corrente del quale purtroppo non è stato possibile reperire la relativa certificazione dell'impianto.

Trattasi di un box auto che non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità non è all'interno di un condominio costituito ma essendovi all'interno dell'edificio unità di altro soggetto si rimanda all'attuale normativa sulla comunione e sul condominio.

L'unità (fondo dominante) ha diritto di passaggio pedonale e carraio sulla particella n. 152 (fondo servente).





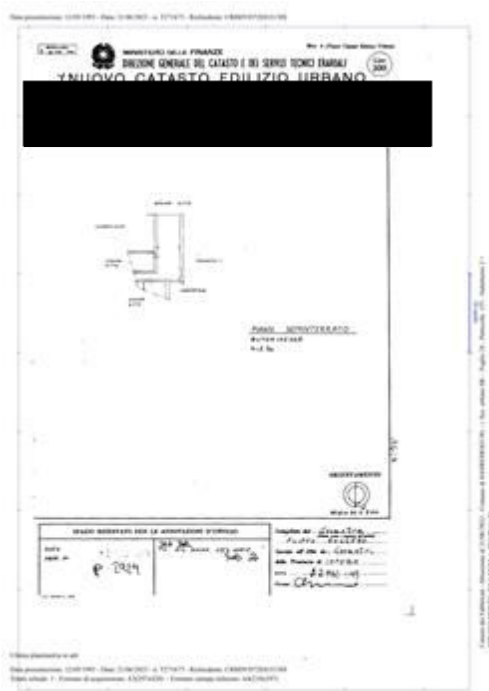
CONSISTENZA:

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	25,40	x	100 %	=	25,40
<b>Totale:</b>	<b>25,40</b>				<b>25,40</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata mediante informazioni reperite da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore trovato ed utilizzato per la stima è di €/mq 840,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,40 x 840,00 = 21.336,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.336,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.336,00**

BENI IN SAN REMO STRADA MONTÀ DA LANZA 62

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **190,60** mq



per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di Sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 1,96 e 3,05 e 1,74. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 153 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 921,88 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTA' DA LANZA n. 40/A, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 08/03/2006 Pratica n. IM0028857 in atti dal 08/03/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4084.1/2006)  
Coerenze: Nord: terreno particella 160 stessa proprietà e terreni particelle 1539 e 161 altra proprietà Sud: terreno particella 152 altra proprietà Est: altra u.i.u. altra proprietà Ovest: terreni particelle 1539 e 152 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista esterna



Cucina

Sala da pranzo



Camera da letto



Bagno



Magazzino/box auto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità corpo B è accessibile da una loggia chiusa, comune con l'alloggio adiacente, all'interno del quale sono presenti due ingressi, uno all'unità oggetto di perizia e l'altra all'alloggio confinante di altra proprietà.

L'unità immobiliare è posta su tre piani dell'edificio, il primo al piano seminterrato, il secondo al piano terra ed il terzo al piano primo sottotetto collegati uno agli altri con una scala interna.

L'unità al piano terra partendo dall'ingresso è composta da una un soggiorno di 32 mq circa dotato di due ampie finestre con esposizione sud e sud/ovest, una sala da pranzo di 33,00 mq circa dotata di una ampia finestra con esposizione ovest, una cucina di 14,30 mq circa dotata di una finestra con esposizione sud ed una portafinestra che conduce ad un camminamento verso nord, un disimpegno cieco di 10,30 mq circa, un bagno di 8,00 mq circa dotato di una finestra con esposizione nord, un altro bagno di 5,00 mq circa dotato di una finestra con esposizione nord, una camera da letto di 24,80 mq circa dotata di una ampia finestra con esposizione nord.

Dal disimpegno si accede, mediante una scala sia al piano seminterrato che al piano primo sottotetto.



Al piano seminterrato sono presenti diversi locali cantinati e più precisamente un corridoio cieco di 11,40 mq circa, una cantina cieca di 7,70 mq circa, una cantina di 9,50 mq circa dotata di una finestra che affaccia a nord, una cantina di 9,40 mq circa dotata di una finestra che affaccia ad ovest, un ripostiglio cieco di 10,40 mq circa ed un ripostiglio cieco di 5,70 mq circa.

Al piano primo sottotetto sono presenti diversi locali di deposito e più precisamente un corridoio di 8,10 mq circa dotato di una luce sul prospetto sud, un locale di deposito di 12,70 mq circa dotato di due aperture tipo “velux” sulla falda del tetto, un locale di deposito di 18,60 mq circa dotato di due luci sul prospetto sud ed una stanza di 9,80 mq circa (stanza che non è stata visionata in quanto in uso ad altro soggetto esterno alla procedura – soggetto proprietario dell’alloggio adiacente).

Al piano seminterrato i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in cotto di colore rosso.

Gli intonaci delle pareti e dei soffitti sono rifiniti al civile e sono tinteggiati di colore bianco, i serramenti sono in legno di colore bianco.

In un locale cantinato è presente un impianto di riscaldamento a pompa di calore non funzionante.

E’ presente nei vari locali un impianto elettrico del quale purtroppo non è stato possibile reperire la relativa certificazione dell’impianto.

L’altezza del piano seminterrato è di 1,96 ml.

Al piano terra i pavimenti del soggiorno, sala da pranzo e della camera da letto sono rivestiti con un parquet in legno, i pavimenti della cucina, dei due bagni e del disimpegno sono rivestiti in piastrelle di ceramica e/o gres porcellanato. I due bagni hanno rivestimento in piastrelle sino ad una certa altezza. La cucina ha rivestimento paraschizzi in piastrelle solo dove è presente la parete attrezzata.

Gli intonaci delle pareti e dei soffitti del piano terra sono rifiniti al civile e sono tinteggiati di vari colori.

I serramenti esterni sono in legno vetro singolo dotati di tapparelle, alcune finestre sono dotate di inferiate antintrusione. Le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso è di tipo blindato.

E’ presente nei vari locali un impianto elettrico del quale purtroppo non è stato possibile reperire la relativa certificazione dell’impianto.

Al piano terra è presente anche un impianto idraulico e gas del quale purtroppo non è stato possibile reperire le relative certificazioni dell’impianto.

Il riscaldamento invernale avviene mediante una stufa a pellet posta nella sala da pranzo, l’acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler posta nella cantina al piano seminterrato.

Preciso che vi sono alcuni segni di umidità a soffitto del bagno più piccolo e vi sono alcune cavillature sulla parete perimetrale della camera da letto. Sono inoltre visibili alcune problematiche di cedimento della scala e del camminamento esterni dovute probabilmente ad una cattiva realizzazione di una fondazione.

L’altezza del piano terra è di 3,05 ml.

Al piano primo sottotetto i pavimenti sono rivestiti in parte con un laminato di legno ed in parte con piastrelle in cotto di colore rosso.

Gli intonaci alle pareti ed i soffitti sono rifiniti al civile e sono tinteggiati di bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

I serramenti esterni sono in ferro e vetro.

E’ presente nei vari locali un impianto elettrico del quale purtroppo non è stato possibile reperire la relativa certificazione dell’impianto.

La scala interna di accesso al piano sottotetto ha scalini rivestiti in legno.

La scala interna di accesso al piano seminterrato è in muratura rivestita in cotto e marmo.

I camminamenti e la scala esterna ha pavimento in piastrelle di cotto e coronate da lastre di marmo travertino.





Sala da pranzo piano terra



Soggiorno piano terra



Cucina piano terra



Camera da letto piano terra



Depositi locali sottotetto



Depositi piano seminterrato

CLASSE ENERGETICA:



[272,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 07202347064 registrata in data 23/11/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale alloggio	152,00	x	100 %	=	152,00





Superficie commerciale camminamenti	76,00	x	10 %	=	7,60
Superficie commerciale cantine piano seminterrato	61,00	x	25 %	=	15,25
Superficie commerciale soffitte piano primo sottotetto	63,00	x	25 %	=	15,75
<b>Totale:</b>	<b>352,00</b>				<b>190,60</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata mediante informazioni reperite da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore trovato ed utilizzato per la stima è di €/mq 2.500,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,60 x 2.500,00 = **476.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 476.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 476.500,00**



BENI IN SAN REMO STRADA MONTÀ DA LANZA 62

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **2.180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di Sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 160 (catasto terreni), sezione urbana SANREMO, partita 17617, qualità/classe INCOLTO PROD 1, superficie 2180, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,68 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 10/10/2006 Pubblico ufficiale TETI MARIA RITA Sede SANREMO (IM) Repertorio n. 17998 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9458.1/2006 Reparto PI di SANREMO in atti dal 16/10/2006  
Coerenze: Nord: terreni particelle 158 e 165 di altra proprietà Sud: fabbricato particella 153 in parte stesa proprietà (corpo B) ed in parte altra proprietà Ovest: terreni particelle 1538 e 1539 di altra proprietà Est: terreni particelle 158, 478, 162 e 161 di altra proprietà

Presenta una forma irregolare, un'orografia terreno collinare NON pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Vista esterna



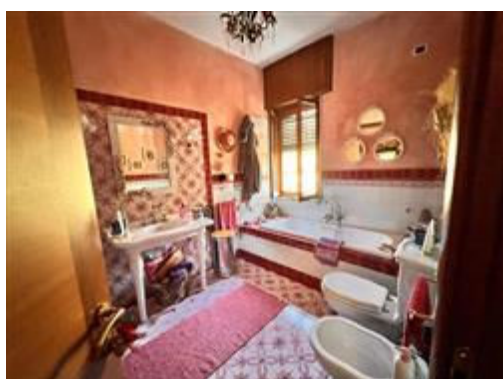
Sala da pranzo



Cucina



Camera da letto



Bagno



Magazzino/box auto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è un terreno a confine con l'edificio a destinazione abitazione, tale



terreno è utilizzato in parte a giardino ed in parte come terreno pulito ma privo di coltivazioni al di sopra del quale vi sono delle piantumazioni ornamentali a basso, medio ed alto fusto.

Il terreno non è piano ed ha una orografia tipica collinare ligure con terrazzamenti mantenuti da muri di contenimento. Il sito è posto su di un crinale di una collina in pendenza e nel complesso ha una buona esposizione.

Sopra questo immobile è posta una vasca irrigua che è stata oggetto di compravendita (per la quota di spettanza) al proprietario degli immobili adiacenti a quelli oggetto di perizia (proprietario dell'unità immobiliare particella 153 sub. 4).

Il terreno (fondo dominante) ha servitù di diritto di passaggio pedonale e carraio contro i terreni particella 152 e 160 (fondo servente), ma ad oggi è accessibile solo pedonalmente passando dalle particelle 791, 152 e 153.

Il terreno (fondo servente) è gravato a sua volta da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili particelle 153 sub. 4, 155 sub. 1 e 2, 151, 154, 156, 161 e 162.



CONSISTENZA:

Critero 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 catastale	2.180,00	x	100 %	=	2.180,00
<b>Totale:</b>	<b>2.180,00</b>				<b>2.180,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata mediante informazioni reperite da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore trovato ed utilizzato per la stima è di €/mq 10,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.180,00 x 10,00 = **21.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.800,00**

BENI IN SAN REMO STRADA MONTÀ DA LANZA 62

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a SAN REMO Strada Montà da Lanza 62, della superficie commerciale di **975,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

La zona all'interno della quale sono poste le unità immobiliari oggetto della presente perizia è una zona collinare posta sulle alture alle spalle del centro cittadino di Sanremo. E' accessibile mediante una strada pubblica di ridotta larghezza che dalla chiesa di "San Pietro" porta a diverse proprietà della zona tra le quali quella oggetto di perizia, via pubblica denominata per il primo tratto strada Valloni e per il secondo tratto Strada Montà da Lanza.

La zona è una tipica zona collinare ligure sistemata a terrazzamenti, si trova sulla cresta di una collina ed ha una buona esposizione sud che va da est ad ovest.

L'edificio è accessibile mediante un accesso carrabile che dalla via pubblica arriva sino al fabbricato tramite una strada privata che ha una certa pendenza e che ha la forma di una "S".

Sono presenti molte alberature ed arbusti che mitigano la vista al mare ma incastonano l'edificio in un contesto di campagna.

L'edificio è una tipica costruzione dei primi anni '60 del secolo scorso, è inserito molto bene nel contesto generale e presenta alcune piccole problematiche strutturali per quanto riguarda le porzioni di camminamenti esterni adiacenti l'edificio, questo probabilmente è dovuto al fatto che questi elementi sono privi di una solida base/fondazione appoggiata al terreno e/o ancorata correttamente



alla struttura del fabbricato.

La zona dista a circa 4,3 km dal centro cittadino dove si trovano tutti i servizi essenziali e dista 4,0 km circa dalla stazione dei treni di sanremo.

L'edificio ha tetti inclinati, è intonacato al civile con una finitura bucciardata esterna poi tinteggiata di colore bianco.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 791 (catasto terreni), sezione urbana SANREMO, partita 17617, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 975, reddito agrario 3,02 €, reddito dominicale 2,52 €, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 10/10/2006 Pubblico ufficiale TETI MARIA RITA Sede SANREMO (IM) Repertorio n. 17998 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9458.1/2006 Reparto PI di SANREMO in atti dal 16/10/2006  
Coerenze: Nord: terreni particelle 152 e 1537 altra proprietà Sud: terreno particella 1049 altra proprietà Ovest: strada Montà da Lanza Est: terreno particella 152 altra proprietà

Presenta una forma Irregolare, un'orografia terreno collinare NON pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Incoltoll terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



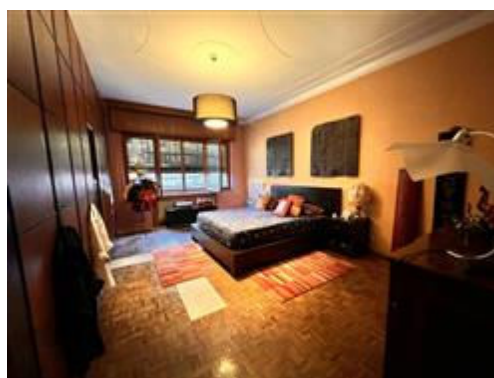
*Vista esterna*



*Sala da pranzo*



*Cucina*



*Camera da letto*





Bagno



Magazzino/box auto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è un terreno sopra il quale vi è la strada di accesso all'edificio particella 153. Su di una parte vi è una tettoia che non si ritiene regolare dal punto di vista edilizio in quanto non sono state reperite autorizzazioni edilizie riguardanti la sua realizzazione/esistenza.

La zona è sistemata a terrazzamenti tipici dell'entroterra ligure e sopra di esso sono presenti piantumazioni di arbusti ed essenze di medio ed alto fusto.

L'esposizione è sud con affaccio da est ad ovest. La morfologia del terreno, negli anni, è stato modificato rispetto l'originario probabile filo originario a seguito dell'edificazione della zona.

Il terreno (fondo dominante) ha servitù di diritto di passaggio pedonale e carraio contro i terreni particella 152 e 160 (fondo servente), ma ad oggi ha accesso sia pedonale che carraio direttamente dalla strada pubblica.

Il terreno (fondo servente) è gravato a sua volta da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli immobili particelle 153 sub. 4, 155 sub. 1 e 2, 151, 154, 156, 161 e 162.





## 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 catastale	975,00	x	100 %	=	975,00
<b>Totale:</b>	<b>975,00</b>				<b>975,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata mediante informazioni reperite da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore trovato ed utilizzato per la stima è di €/mq 25,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 975,00 x 25,00 = **24.375,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:





**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 24.375,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 24.375,00

## 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.

Successivamente è stato calcolato il valore del diritto di abitazione poi detratto dal valore venale totale degli immobili al fine determinare il valore del solo nudo proprietario.

Si precisa che la superficie computata ai fini della determinazione del valore è quella commerciale cioè ottenuta addizionando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni al 100%; la superficie dei muri perimetrali confinanti con altri immobili o con parti comuni dell'edificio al

50% ed al 100% quella dei muri perimetrali non confinanti, il 25% della superficie dei balconi, il 25% delle superfici a cantina/deposito ed il 10% della superficie di giardini sino a 25mq ed il 2% della superficie a giardini oltre i 25mq (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da

Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

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	box singolo	25,40	0,00	21.336,00	21.336,00
B	appartamento	190,60	0,00	476.500,00	476.500,00
C	terreno agricolo	2.180,00	0,00	21.800,00	21.800,00
D	terreno agricolo	975,00	0,00	24.375,00	24.375,00
				<b>544.011,00 €</b>	<b>544.011,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Appetibilità asta giudiziaria	-5%	-27.200,55
		<b>27.200,55 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il sottoscritto, allo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento e per le sue caratteristiche, ritiene NON divisibile il lotto I.

Il lotto è pignorato per l'intera quota della nuda proprietà rimanendo invece il diritto di abitazione ad altro soggetto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.833,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 502.977,45**

**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: **€. 502.977,45**

data 01/02/2024

il tecnico incaricato  
Davide Carbonetto



## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

# **153/2022**

## **ALLEGATI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA**

- 0. PERIZIA PRIVACY**
- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**
- 2. COPIA ROGITO NOTARILE RIGUARDANTE LA PROVENIENZA DEL DIRITTO ALL'ESECUTATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**
- 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE IMMOBILI).**
- 4. PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ELABORATE DAL SOTTOSCRITTO A SEGUITO DI SOPRALUOGO.**
- 5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE (AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ED AGIBILITA' RILASCIATE DAL COMUNE).**
- 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 7. ELENCO AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE**

