



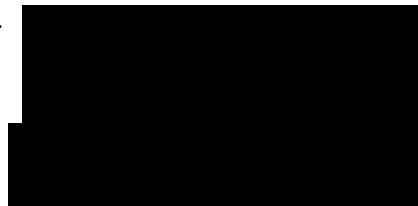
TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

N.Q.



NT SOLUTION

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

SACHA IANNELLO

CF: NNLSCH81S04A984Q

con studio in BORDIGHERA (IM) VIA COPPEIRA, 5

telefono: 00393497589262

email: sacha.iannello@gmail.com

PEC: sacha.iannello@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale adibito a Circolo Sportivo** a VALLECROSIA via Colonnello Aprosio 225, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Descrizione generale dell'intorno, degli esterni e delle aree comuni del Complesso immobiliare:

Nel sopralluogo avvenuto in data 03.16.2022, si è potuto constatare che l'immobile è posizionato all'interno dell'area centrale residenziale del Comune di Vallecrosia, area ben servita dai mezzi pubblici quali autobus e punti di ritrovo biciclette. La fermata più vicina dista a circa 20mt dall'immobile. Nelle immediate vicinanze, è presente un parcheggio pubblico che si prolunga anche verso mare sulla copertura del torrente Verbone.

L'immobile in oggetto è parte di volumetria storica costruita precedentemente all'anno 1931 e successivamente modificata come da documentazione edilizia allegata alla presente. Sito al Piano Seminterrato, in diramazione di strette dimensioni al numero civico 225 di Via Colonnello Aprosio (strada comunale di carattere principale). La traversa ha pavimentazione in asfalto ed è carrabile.

L'unità immobiliare è all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Bussi", gestito da Amministratore pro-tempore. La palazzina è di medie dimensioni e risulta avere circa 25 unità immobiliari differenti, costruita a partire dalla seconda metà degli anni '50. ha facciate e balconi in buono stato di manutenzione, priva di evidenti segni di ammaloramento degli intonici e/o zone deteriorate. Non appaie pertanto necessario intervenire a breve sulle stesse superfici. Non è stato possibile valutare lo stato di manutenzione della copertura.

Il locale è di tipo seminterrato, privo di affacci e vedute confina sul lato Sud da terrapieno sottostante Via Colonnello Aprosio, lato Nord con altra U.I.U., lato Ovest con il muro di contenimento dell'argine del Torrente Verbone. Il lato Est, è parzialmente interrato sino al livello delle bucaure di ingresso, unico lato esposto.

L'accesso all'immobile avviene da n.2 differenti entrate di ampie dimensioni, protette da serranda a rullo, direttamente al piano stradale. L'ingresso più a Nord-Est, riversa direttamente ai locali accessori dello stabile, mentre l'entrata principale è quella a Sud-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di Altezza variabile - vedi planimetrie. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 235 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 212, classe 03, consistenza 212 mq, rendita 733,58 Euro, indirizzo catastale: VIA COL APROSIO N. 225 VALLECROSIA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 386.163,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 326.163,76
Data della valutazione: 15/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ASSOCIAZIONE [REDACTED] in contratto di affitto, stipulato il 15/10/2014, con scadenza il 15/10/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di titolo gratuito.

La Titolare, riferisce che l'associazione occupa i locali mediante contratto comodato uso gratuito regolarmente registrato. Si allega alla presente copia del contratto firmato, ma non sono stati reperiti dati validi sulla registrazione dello stesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni riscontrate, a seguito di ricerca per immobile e nominativo, gravanti sul fabbricato oggetto della presente esecuzione.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2007 a firma di NOTAIO PANICO MARIA ROSA ai nn. 42276/13014 di repertorio, a favore [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000 €.

Importo capitale: 130.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a EX PORZIONI DELL'ATTUALE BENE PIGNORATO - FG. 4 MAPP. 235 SUB. 4 - SUB. 7 - SUB. 21 - SUB. 23.

Debitori non datori di ipoteca

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO DI PIGNORAMENTO - GIA' CANCELLATO, stipulata il 29/12/2014 a firma di TRIBUNALE DI [REDACTED] io, a favore [REDACTED] rivante da [REDACTED] a EX PORZIONI DELL'ATTUALE BENE PIGNORATO - FG. 4



MAPP. 235 SUB. 32.

CANCELLAZIONE CON ATTO GIUDIZIARIO DEL 03.09.2020 - N. REP. 14/2005 - TRIBUNALE DI IMPERIA

ATTO ESECUTIVO, stipulata il 10/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. 1175 di [REDACTED] rivante da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a BENE PIGNORATO OGGETTO DI ESECUZIONE - FG. 4 MAPP. 235 SUB. 34.

ATTUALE PROCEDURA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.075,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile risulta esser stato acquistato in differenti prozioni, con differenti numeri catastali. In data 19.03.2008 si è proceduto alla variazione catastale mediante fusione in una unità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO ROGITO NOTARILE, con atto stipulato [REDACTED] DR DOMENICO BALBO ai nn. 12068 di repertorio, registrato il 10/04/1986 a SANREMO ai nn. 1524, trascritto il 10/04/1986 a SANREMO ai nn. 2584

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA ROGITO stipulato il 17/03/1988 a firma di DR DOMENICO BALBO ai nn. 15970 di repertorio, registrato il 05/04/1988 a SANREMO ai nn. 1049, trascritto il 01/04/1988 a SANREMO ai nn. 2026

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si è proceduto alle verifiche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vallecrosia; a tal proposito si riporta la documentazione riscontrata dall'ufficio tecnico in merito alle ricerche effettuate sul fabbricato per tipologia catastale, oltre quanto riscontrato sulla ricerca dei nominativi, sia attuale proprietario, sia ex proprietari.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE N. NULLA OSTA pratica EP 6135, intestata a [REDACTED] lavori di SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DI PROPRIETA' DE [REDACTED] presentata il 03/12/1956 con il n. 5693 di protocollo, rilasciata il 31/12/1956.

La domanda fa riferimento ad autorizzazione alla sopraelevazione din.3 piani della casa di civile abitazione già esistente.



Permesso di abitabilità N. **ABITABILITA' 30**, intestata a [redacted] r
 lavori di costruzione (sopraelevazione), rilasciata il 10/07/19[redacted]
 Il titolo è riferito solamente a nuovi piani realizzati in s[redacted]

Relazione opere interne N. **Comunicazione opere inte** [redacted]
 Demolizione tramezza divisoria - Formazione di apertura, presentata il 08/03/1986 con il n. 2667 di
 protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Riferita a porzione di fabbricato ad oggi incorporato con l'immobile
 oggetto di esecuzione

Concessione edilizia N. **2823** e successive varianti, inte [redacted] lavori di
 ristrutturazione e di risanamento igienico per locali seminte [redacted] /07/1988
 con il n. 8215 di protocollo, rilasciata il 19/10/1988 con il n. 2419 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzioni di fabbricato ad oggi incorporate nell'intero immobile oggetto
 di costruzione -Fig.4 Mapp.235 Sub. 1 - 4 - 7 - 23.

Pratica edilizia composta da documentazione di Inizio lavori, del 13.10.1989 - Successiva Variante
 n.2876 del 13.02.1990 a Conc. 2823 - lettera di Fine lavori del 22.11.1993. N.B.: Si riporta che nella
 lettera di fine lavori, il Direttore dei lavori e la Titolare comunicano la regolare ultimazione dei lavori
 concessi con Concessione n. 2823 del 19.10.1988, Variante 2876, Variante 2970, Variante finale in
 corso d'opera n. 3131. Della documentazione riferita alle concessioni n. 2970 e 3131, non si sono
 riscontrate copie negli archivi ufficiali)

Denuncia di Inizio Attività N. **D.I.A. 71329** e successive varianti, intes [redacted] r
 lavori di realizzazione opere interne, presentata il 07/07/2008 con il n. 8966 di protocollo, rilasciata **non**
ancora rilasciata, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Riferita a immobile oggetto di esecuzione Fg.4 Mapp.235 ex Sub.32.

Pratica edilizia volta alla trasformazione dei locali per uso caseificio tramite opere interne. Le
 lavorazioni di trasformazione non sono più state realizzate, mentre vengono realizzati in parte solo
 alcune opere previste dalla denuncia.

S.C.I.A. N. **SCIA n. 39/12**, [redacted] lavori di Sanatoria oper einterne
 realizzate inn assenza di autorizzazione, presentata il 19/10/2012 con il n. 11331 di protocollo,
 rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile oggetto di esecuzione Fg.4 Mapp. 235 Sub.32.

La procedura edilizia non risulta ancora ultimata, in quanto non è stato mai riscontrato il pagamento
 della sanzione pecuniaria prevista per l'archiviazione della pratica. Si evidenzia che non avendo la
 richiedente adempiuto al pagamento della sanzione la SCIA non si è concretamente conclusa, come
 evidenziato nel provvedimento sanzionatorio emesso dal Comune, ove è riportato che:” Informo
 altresì Codesta Ditta che, in caso di inadempimento, alla scadenza di detto termine si darà seguito
 alle procedure previste dal titolo V della L.R. 16/08 e s.m.”. In ragione di quanto sopra si può ritenere
 decaduta l’istanza di SCIA presentata ed occorrerà formulare una nuova istanza di accertamento di
 conformità ai sensi dell’art. 43 comma 5 della L.R. 16/08. Occorre comunque aprire una riflessione su
 questo caso in quanto non essendosi il Comune ancora espresso in merito con l’attivazione della
 procedura di cui al Titolo V della L.R. n. 16/08 si può ragionevolmente asserire che con il pagamento
 della sanzione anche se ritardata, maggiorata dagli oneri di mora e interessi di legge maturati, si
 possa ancora rientrare nella procedura amministrativa avviata dalla SCIA del 19/10/2012.

S.C.I.A. N. **SCIA CONDOMINIALE pratica EP 1197**, intestata a Amministratore pro tempore
 [redacted] er lavori di manutenzione straordinaria cornicione del tetto, presentata il
 03/05/2007 con il n. 5507 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lavori su parti condominiali

SCIA N. SCIA CONDOMINIALE pratica EP 1259, intestata a Amministratore pro tempore
 [redacted] er lavori di Manutenzione straordinaria prospetti, cornicione e copertura,
 presentata il 20/11/2007 con il n. 14004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lavori su parti condominiali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona A.RI.ids. - Ambito a prevalenza residenziale saturo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La presenza di opere non regolarizzate ne compromette lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'Art. 9-bis del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 s.m.i.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne mediante abbassamento soffitti interni (normativa di riferimento: D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura urbanistica al S.U.E.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia escluso aggiornamento catastale (obbligatorio e da sommare alla voce apposita): €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Altezze interne.

Nella maggior parte dei locali, sono stati realizzati controsoffittature in pannelli di cartongesso o similari senza autorizzazione edilizia, creando abbassamenti e modifiche alle altezze interne degli stessi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errore grafico rappresentazione di alcune murature interne + differenti altezze interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale Doc.Fa.



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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale Doc.Fa.: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a posizionamento tramezze interne e differenti altezze interne



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne strutturali e non (normativa di riferimento: D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento della sanzione già prevista ed archiviazione della pratica edilizia già in essere e non ancora definita

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €1.033,00
- Spese tecniche Pratica edilizia escluso aggiornamento catastale: €700,00

Questa situazione è riferita solamente a Opere interne già oggetto di sanatoria edilizia SCIA 39/12

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



CRITICITA': MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti privi di certificazione di regolare esecuzione ai sensi della normativa vigente (normativa di riferimento: Normative vigenti sugli impianti tecnici)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedure edili effettuate da personale specializzato ed autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili impiantistiche da valutarsi mediante computo metrico esecutivo

Questa situazione è riferita solamente a impianti interni

BENI IN VALLECROSA VIA COLONNELLO APROSIO 225

LOCALE ADIBITO A CIRCOLO SPORTIVO

DI CUI AL PUNTO A

Locale adibito a Circolo Sportivo a VALLECROSA via Colonnello Aprosio 225, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Descrizione generale dell'intorno, degli esterni e delle aree comuni del Complesso immobiliare:

Nel sopralluogo avvenuto in data 03.16.2022, si è potuto constatare che l'immobile è posizionato all'interno dell'area centrale residenziale del Comune di Vallecrosia, area ben servita dai mezzi pubblici quali autobus e punti di ritrovo biciclette. La fermata più vicina dista a circa 20mt dall'immobile. Nelle immediate vicinanze, è presente un parcheggio pubblico che si prolunga anche verso mare sulla copertura del torrente Verbone.

L'immobile in oggetto è parte di volumetria storica costruita precedentemente all'anno 1931 e successivamente modificata come da documentazione edilizia allegata alla presente. Sito al Piano Seminterrato, in diramazione di strette dimensioni al numero civico 225 di Via Colonnello Aprosio (strada comunale di carattere principale). La traversa ha pavimentazione in asfalto ed è carrabile.

L'unità immobiliare è all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Bussi", gestito da Amministratore pro-tempore. La palazzina è di medie dimensioni e risulta avere circa 25 unità immobiliari differenti, costruita a partire dalla seconda metà degli anni '50. ha facciate e balconi in buono stato di manutenzione, priva di evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e/o zone deteriorate. Non appare pertanto necessario intervenire a breve sulle stesse superfici. Non è stato possibile valutare lo stato di manutenzione della copertura.

Il locale è di tipo seminterrato, privo di affacci e vedute confina sul lato Sud da terrapieno sottostante Via Colonnello Aprosio, lato Nord con altra U.I.U., lato Ovest con il muro di contenimento dell'argine del Torrente Verbone. Il lato Est, è parzialmente interrato sino al livello delle bucatore di ingresso, unico lato esposto.

L'accesso all'immobile avviene da n.2 differenti entrate di ampie dimensioni, protette da serranda a rullo, direttamente al piano stradale. L'ingresso più a Nord-Est, riversa direttamente ai locali accessori dello stabile, mentre l'entrata principale è quella a Sud-Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di Altezza variabile - vedi planimetrie. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 235 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 212, classe 03, consistenza 212 mq, rendita 733,58 Euro, indirizzo catastale: VIA COL APROSIO N. 225 VALLECROSA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950



ristrutturato nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: passeggiata mare.





COLLEGAMENTI

autobus distante 20

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

mediocre

luminosità:

scarso

panoramicità:

pessimo

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dettagliata degli interni dell'unità immobiliare:

L'ingresso principale è costituito da porta tipo REI, apribile con maniglione antipanico.

Addentrando all'interno del locale, troviamo un secondo atrio d'entrata, ad una quota più bassa rispetto quella del portoncino. Vi sono due accessi, sul lato destro (Nord) si accede verso i locali accessori, sul lato sinistro (Sud), si prosegue verso un corridoio che porta alla sal principale del locale. posta sul lato Sud, prospiciente l'area interrata di Via Colonnello Aprosio, troviamo il locale più importante dell'unità immobiliare in oggetto. Tale superficie è adibita a sal biliardi ad uso esclusivo dei soci partecipanti. E' un'area libera, occupata solamente da tavoli gioco e da un bancone bar sul lato Sud-Ovest ad uso anch'esso dell'Associazione sportiva. La zona è caratterizzata dalla presenza di importanti setti e muratura in pietra a carattere portante, originari della costruzione preesistente.

Descrizione dei locali principali

La zona principale risulta alla quota più bassa di tutti i locali dell'unità. Ha n.1 buca di tipo "bocca di lupo", sul lato Est, ad uso luce naturale e ricambio aria. Risulta opportuno sottolineare la presenza di n. ulteriori 2 buca sul prospetto esterno, evidentemente chiuse e murate dalla parte interna. Il pavimento è in piastrelle in monocottura posate in diagonale a giunto largo color mattone di dimensioni cm. 25x25. Questo ambiente ha un'altezza superiore ai m. 3,00. L'illuminazione è costituita da faretti incassati nel controsoffitto.



Descrizione dei locali di servizio

Attraverso un'altra scaletta posta in parallelo alla precedente si risale in direzione Nord accedendo ad una serie di stanze poste in una zona sopraelevata rispetto alla salaq principale, ma avente un'altezza interna relativamente molto bassa. Tale zona secondaria è suddivisa in differenti stanze ad uso svago relax dei soci, wc di servizio, locali deposito. Oltrepassato l'area locali accessori, vi è un'ulteriore zona servizi ad uso esclusivo privato del gestore, suddivisa in locale deposito, cucina e wc. Il locale deposito della zona a servizi privati, ha accesso dall'esterno, mediante la seconda uscita sopra descritta. Tale locale è provvisto di serramento in alluminio e vetro, oltre serranda a rullo. Quest'ultimo vano comunica anche con l'ingresso principale tramite una porta in ferro tipo REI. Tutti questi ambienti sono privi di finestrate ad eccezione del locale deposito ed il wc uso personale che è dotato di una finestrella in alluminio la quale affaccia a filo della soletta che copre il torrente Verbone ad Ovest, destinata a parcheggio pubblico. Questa porzione di immobile ha un'altezza variabile che non supera i m. 2,50 ed è caratterizzata dalla presenza di controsoffitti ove trovano alloggiamento faretti di illuminazione ad incasso. I pavimenti sono della stessa tipologia del vano principale ad esclusione della cucina ove si trovano piastrelle rettangolari di colore grigio-crema e rivestimenti di forma quadrata di color grigio chiaro. I servizi igienici hanno rivestimenti in piastrelle di gres fino ad un'altezza di m. 2,00. Il locale uso deposito, posto sul lato sinistro (ovest) di questa porzione di immobile ora descritta e confinante con il wc isolato, ha pareti divisorie in struttura lignea e non in muratura.

Descrizione delle finiture

Le finiture interne del locale principale hanno caratteristiche mediocri, mentre quelle dei locali servizio risultano essere scarse, di carattere economico con scarse caratteristiche di manutenzione. Le pavimentazioni sono in parte quelle dell'epoca di costruzione o appena successive, in altre zone sono state sostituite con altre di carattere economico, Tutti gli ambienti, ad eccezione di quelli ad uso esclusivo privato hanno il controsoffitto piano, realizzato con pannelli in cartongesso adatti ad ospitare i faretti ad incasso, che costituiscono l'impianto di illuminazione principale. Intonaci e pitture andrebbero ripresi per l'intero locale. Le porte interne sono con struttura in alluminio e pannelli di tamponamento. I serramenti esterni hanno scarse caratteristiche estetiche e non hanno alcun tipo di efficienza energetica. le serrande al momento del sopralluogo risultano funzionanti.

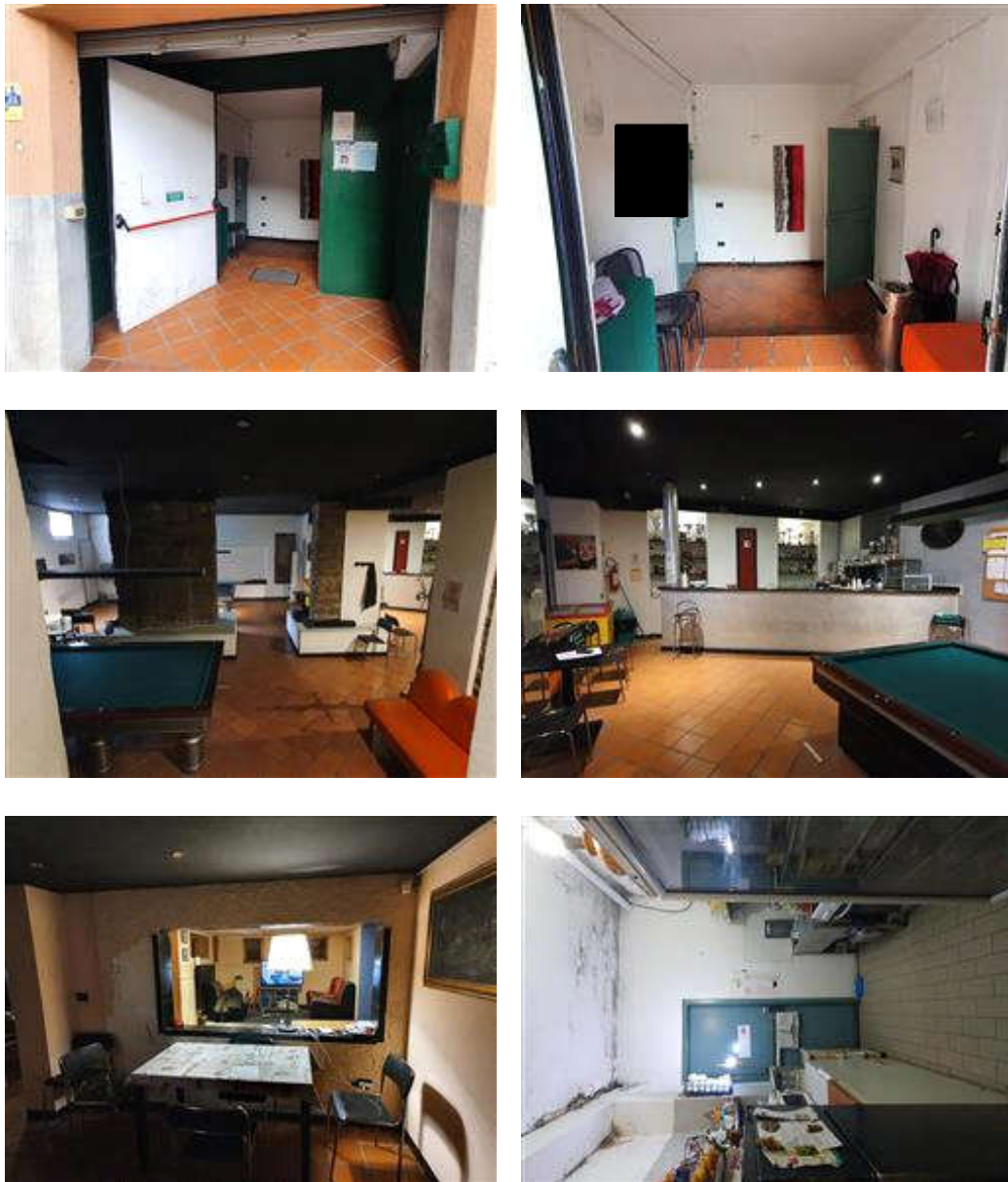
Descrizione degli impianti

Gli impianti esistenti sono luce e acqua. L'immobile non è dotato di caldaia per il riscaldamento, anche se sono visibili i radiatori in quasi tutti gli ambienti. Non esiste neppure un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono altresì presenti 3 split per la climatizzazione collegati alle unità esterne alloggiate nelle bocche di lupo presenti sul muro perimetrale lato Est. Di nessun tipo di impianto si è potuto reperire le relative certificazioni di corretta installazione, pertanto si prevede in linea generale, una necessaria rivisitazione in totale rifacimento degli stessi ed un'adeguata manutenzione per accertarsi il rispetto alla normativa vigente.

Problematiche evidenti

Trattasi di locale posto al piano seminterrato, per gran parte della superficie perimetrale controterra. La parete lato Ovest funziona inoltre da argine del Torrente Verbone. Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare, la sua ubicazione, comportano ovvie problematiche di umidità dei pavimenti e muri. Il locale principale presenta alcune problematiche di umidità di risalita ma non molto appariscenti al momento del sopralluogo. Soffitti e murature appaiono in buono stato. La zona dei locali uso servizio privato, lato Nord, presenta evidenti situazioni di percolamento umidità dai soffitti, aggravate da presenza di muffa in stato di sviluppo. Svariate potrebbero essere le cause dovute a tale problematica, vi è però la necessità di consulta di un tecnico specializzato e la necessaria scelta di adottare un sistema risolutivo ad hoc. Differenti sono le soluzioni e gli accorgimenti da adottare, alcune più invasive ed economicamente più importanti di altre. Tali informazioni, non essendo oggetto della presente, si riportano esclusivamente ai fini indicativi in quanto gravanti sulla salubrità ed igiene dei locali stessi.





CLASSE ENERGETICA:



[107.44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 37172 registrata in data 14/10/2022

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
Superfici lorde commerciali -	151,00	x	100 %	=	151,00



principali					
Superfici lorde commerciali - accessorie	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	233,00				233,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 8/2017

Descrizione: Costituito da un unico lotto, formato da un locale con destinazione commerciale, facente parte del Condominio Alessandra, situato in Bordighera (IM) corrispondente ad una delle unità immobiliari localizzate a piano terra. , 1

Indirizzo: Via Agostino Noaro, 10 Bordighera, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,720.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/07/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 43/2019

Descrizione: Piena proprietà di un negozio al piano terra, nel pieno centro cittadino, dotato di soppalco e di un locale interrato sottostante, superficie commerciale mq. 121., 2

Indirizzo: Corso Italia, 42 Bordighera, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 256.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 341.284,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 341.284,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,992.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE anno 2015 n.14

Descrizione: Stesso immobile oggetto di esecuzione

Indirizzo: Via Colonnello Aproso 225 (stessa unità immobiliare)

Superfici accessorie:

Prezzo: 424.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 424.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 400.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore attuale del bene pignorato ho applicato il valore medio tra il valore di mercato (Market Comparison Approach) ed il valore stabilito dalla tabella dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari. A tal proposito, si riporta che per la valutazione del cespite pignorato, la scelta del metodo di confronto di mercato risulta essere quella più idonea data la tipologia dell'immobile da valutare, la quale ci permette di recuperare una buona base dati di possibili transazioni attualizzate e basate su immobili del pari segmento di mercato. Tale calcolo del rapporto di valutazione di mercato consente di analizzare una campionatura significativa di elementi aventi caratteristiche simili, di poter esprimere il valore di mercato dei beni in questione prendendo in esame un numero di campioni presenti nella medesima zona territoriale.

Preliminarmente occorre definire le reali possibilità di attrattiva e suscettibilità che l'immobile può avere sul mercato immobiliare ed analizzare dunque tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive del manufatto stesso. Per mercato si intende l'insieme di transazioni in numero sufficiente a formare una serie di prezzi nella quale inserire l'edificio o immobile da stimare. Sono stati esaminati anche i dati presenti sul sito del Tribunale di Imperia, riferiti alla zona di competenza.

Caratteristiche estrinseche: Queste sono legate ai vari fattori ambientali che le connotano, quali accessibilità, centralità, vicinanza ai grandi nodi stradali ed autostradali e reali possibilità di sfruttamento o trasformazione. Questi ultimi due fattori comprendono le possibilità legate ad una messa a reddito del bene stesso in ragione di una locazione che apporti una redditività all'investimento immobiliare.

Caratteristiche intrinseche: Rappresentano tutti i parametri legati a fattori quali panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, prospicienza.

Caratteristiche tecnologiche: Sono rappresentative di tutti fattori propri della costruzione e sono i materiali, le finiture, gli impianti.

Attraverso l'individuazione di tutte le caratteristiche sopra elencate e la formazione di un'apposita griglia con l'attribuzione di valori relativi ho potuto individuare altre costruzioni analoghe per vicinanza che hanno riportato valori assimilabili, grazie anche alla presenza in tutta la zona di una realtà forte di immobili aventi pari caratteristiche. A seguito del calcolo per la quotazione al mq, verranno riassunti gli effettivi coefficienti di merito per ottenere una stima effettiva del valore. I coefficienti presi in considerazione per la valutazione, sono quelli riportati nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, che costituisce un punto di riferimento univoco ed a carattere largamente condiviso.

Valutazione su analisi di mercato (Market Comparison Approach): Dall'indagine svolta sul mercato, per immobili aventi caratteristiche simili è scaturito che vi sono alcune unità immobiliari in vendita nella zona. Sono stati presi pertanto in considerazione n.3 casi con le medesime caratteristiche nell'immediato intorno in una fascia massima di mt 200 in linea d'aria. Tali casi presi in esame per la comparazione del bene pignorato, vengono riportati nella sezione allegati in calce alla presente perizia.

COMPARATIVO N.1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet pubblicità immobiliare

Descrizione: locale uso laboratorio

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII - P.T.

Superfici principali e secondarie: 60.00 mq.

Prezzo richiesto: € 120.000,00, pari ad €/mq 2.000,00

COMPARATIVO N.2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet pubblicità immobiliare

Descrizione: locale uso commerciale

Indirizzo: Via Colonnello Aprosio - P.T.

Superfici principali e secondarie: 40.00 mq.



Prezzo richiesto: € 80.000,00, pari ad €/mq 2.000,00

COMPARATIVO N.3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet pubblicità immobiliare

Descrizione: locale uso commerciale

Indirizzo: Via Colonnello Aprosio - P.T.

Superfici principali e secondarie: 95.00 mq.

Prezzo richiesto: € 250.000,00, pari ad €/mq 2.630,00

Sulla base delle richieste di vendita rivolte dalle Agenzie intermediarie ai possibili acquirenti (esposte e visibili anche su portali web), ed alla metratura degli immobili, è scaturito un prezzo medio richiesto pari a circa **€ / mq 2.210,00**.

Data la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione, non sono stati riscontrati altri beni verosimilmente uguali per tipologia di caratteristiche a quello in comparazione. Essendo inoltre, in questo caso, il valore di mercato valutato con il metodo del Market Comparison Approach, un importo calcolato sulla base di sole richieste di vendita e non di prezzi effettivi realizzati sui diversi immobili, considerando anche le difficoltà attuali di vendita dovute all'attuale periodo, ove la percentuale di domanda supera quella di offerta; si considera di maggior rilevanza la valutazione fornita su Base di Banca Dati.

Valutazione su base di Banca dati: L'Agenzia delle Entrate, nella sua Banca dati delle quotazioni immobiliari, per immobili situati nella Fascia Centrale / centro urbano dal litorale a Via Angeli Custodi e Via San Vincenzo, indica due differenti tipologie di destinazione d'uso: Commerciale e Produttivo. Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto e la facoltà dello stesso di essere destinato a svariate tipologie di destinazione, si ritiene consono valutare l'unità immobiliare con un valore medio tra quelli riportati nella banca dati per differenza di tipologia.

Destinazione COMMERCIALE: La banca dati riporta un valore variabile tra minimo e massimo, compreso tra € / mq 1.700,00 / 2.600,00, stato di conservazione "normale", uso MAGAZZINO.

Destinazione COMMERCIALE: La banca dati riporta un valore variabile tra minimo e massimo, compreso tra € / mq 1.900,00 / 2.900,00, stato di conservazione "normale", uso NEGOZIO.

Destinazione PRODUTTIVO: La banca dati riporta un valore variabile tra minimo e massimo, compreso tra € / mq 1.050,00 / 1.550,00, stato di conservazione "normale", uso LABORATORIO.

Ulteriore analisi effettuata sulle tabelle del "Borsino Immobiliare", riporta un valore variabile medio pari a € / mq 1.907,00 per locali uso MAGAZZINO ed € / mq 1.132,00 per locali uso LABORATORIO

Prendendo in considerazione ogni singolo valore soprariportato, ed effettuando una media tra i valori delle Banche dati, si ottiene un valore di **€ / mq 2.040,00**.

Si ritiene consono effettuare una media proporzionata dei n.2 valori riscontrati; sulla base dell'analisi elaborata, è scaturito un valore pari a **€ / mq 2.125,00**. Tale importo viene di seguito modificato sulla base dei

principali coefficienti di merito come da schema di seguito riportato:

Descrizione del criterio in esame Coefficiente di merito / deprezzamento

Stato di conservazione - scarso	- 5 %
Ubicazione Piano - seminterrato	- 5 %
Luminosità - Soleggiatura assente	- 5 %
Esposizione e vista - assente	0 %
Edificio oltre 40 anni - caratteristiche scadenti	- 5 %
Accesso carrabile - disponibile	+ 5 %

TOTALE coefficiente di merito / deprezzamento **- 20 %**

Pertanto, il valore di stima calcolato sulla base di valori riscontrati con il metodo del Market Comparison Approach e su base di Banca Dati, risulterà come da calcolo di seguito riportato:

Quotazione al mq X Coefficiente di merito: € 2.125,00 X - 20% = € / mq 1.700,00

Ai fini della definitiva valutazione, si riporta nello specifico che in data periodo 2017, il presente immobile è stato oggetto di perizia di stima elaborata da tecnico abilitato. Essendo che la valutazione è stata elaborata in tempi alquanto recenti, (i quali si ritengono simili sulla base delle



difficoltà attuali del mercato immobiliare) e che l'immobile all'epoca valutato non ha subito modifiche essenziali; si ritiene realistico, adoperare un valore medio tra i dati presi in considerazione e quanto già valutato nella precedente esecuzione immobiliare. Nell'esecuzione immobiliare anno 2017 si riportava un valore definitivo calcolato di € / mq **1.850,00 su superficie lorda**.

SULLA BASE DELLE ANALISI E VALUTAZIONI SOPRA RIPORTATE, SI DEFINISCE UN VALORE MEDIO DI € / MQ 1.775,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,00 x 1.775,00 = **413.575,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 413.575,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 413.575,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Vallecrosia, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare di Vallecrosia

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	Locale adibito a Circolo Sportivo	233,00	0,00	413.575,00	413.575,00
				413.575,00 €	413.575,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



A tal proposito, si riporta che il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa, ma bensì l'intera quota di proprietà degli esecutati.
La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e l'immobile non risulta comodamente divisibile in diverse porzioni.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 20.678,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.733,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 386.163,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 57.924,49
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 2.075,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.163,76

data 15/10/2022

il tecnico incaricato
SACHA IANNELLO

