



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV , RAPPRESENTA DA PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Martina Badano

CUSTODE:

IFIR - PONENTE LIGURE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dimitri Secondo

CF:SCNDTR71M291138B

con studio in TAGGIA (IM) VIA Nino Pesce 24

telefono: 0184461087

fax: 0184461087

email: info@studiosecondo.eu

PEC: dimitri.secondo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VENTIMIGLIA via Due Camini 41, frazione San Lorenzo - Sant'anna, della superficie commerciale di **165,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è ubicata in via Due Camini, 41, l'edificazione originaria è iniziata antecedente 1967 e completata nel 1977, (come dichiarato sulla pratica di sanatoria) tramite le seguenti pratiche edilizie: Concessione in Sanatoria P.E. n.124 prot. n.9608 del 28/11/1985 rilasciata il 19/04/2000 e Concessione in Sanatoria P.E. n.125 prot. n.4471 del 05/05/1986 rilasciata il 19/04/2000; si erge in numero di un piano fuori terra. La costruzione rilevata sul posto risulta parzialmente conforme alle concessioni rilasciate, in quanto vi è una porzione che non è stata indicata nelle pratiche di sanatoria. Sono presenti, inoltre, alcuni manufatti, non sanabili perchè in contrasto con le normative che ne regolano il possibile accertamento di conformità. In generale l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione, non presenta lesioni strutturali sulla costruzione, ne in copertura; La copertura a tetto a falde, la struttura portante pare in muri perimetrali in mattone pieno, ed è dotato dei primari impianti di urbanizzazione. L'ubicazione è in zona agricola e rimane all'interno di un ampio terreno di proprietà esclusiva. Il fabbricato è accessibile comodamente con automezzo, tramite accesso delimitato da cancello automatizzato su proprietà privata da via Due Camini, ha una bella vista molto aperta, si trova in posizione buona e soleggiata, in quanto non ha edifici di fronte che creano ombreggiamento diretto, ma la durata dell'irraggiamento solare non permane per l'intera giornata in quanto posta sul versante collinare esposto ad Est. Rimane a poco più di tre chilometri dal centro di Ventimiglia, cittadina di confine completa dei comuni servizi di zona, Banche, Ristori, Stazione ferroviaria, passeggiata mare e spiagge. La zona in esame è non è asservita da autobus di linea, la fermata del Bus rimane a circa 600 metri percorrendo via Due Camini verso via Sant'Anna, il casello autostradale rimane a circa due Km percorrendo via Due Camini e poi percorrendo via Sant'Anna in direzione Ventimiglia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 926 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via Due Camini 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: trattasi di villa unifamiliare con terreno circostante di proprietà esclusiva unita di fatto con il sub 2
- foglio 56 particella 926 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: via Due Camini 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: trattasi di villa unifamiliare con terreno circostante di proprietà esclusiva unita di fatto con il sub 1
- foglio 56 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 1210, reddito agrario 9,37 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: A confini altre proprietà, strada via Due Camini

- foglio 56 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 719, reddito agrario 7,43 €, reddito dominicale 7,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a confine altra proprietà, mappale 135 - 573 ed abitazione mapp. 926
- foglio 56 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 203, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: a confine, altre proprietà e stessa proprietà mapp. 574 e 135
- foglio 56 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 975, reddito agrario 10,07 €, reddito dominicale 10,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a confini, fabbricato mapp 926, mapl. 134-132-574-573 ed altre proprietà
- foglio 56 particella 573 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 859, reddito agrario 8,87 €, reddito dominicale 9,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: a confini, mappali 131, 132, 135 ed altre proprietà
- foglio 56 particella 574 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 777, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a confine mappale 132, 134, 135 ed altra proprietà,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 270.189,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 243.170,41
Data della valutazione:	06/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al Momento del sopralluogo l'immobile risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di Notaio R.Viale ai nn. 136568/18709 di repertorio, iscritta il 20/02/2007 a Sanremo ai nn. 2101/354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 540.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a immobili colpiti da Pignoramento nella presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2020 a firma di Tribunale ai nn. 1005 di repertorio, trascritta il 15/10/2020 a Sanremo ai nn. 7842/6000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili colpiti da Pignoramento nella presente procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2007), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di Notaio R. Viale ai nn. 136567/18708 di repertorio, trascritto il 20/02/2007 a Sanremo ai nn. 2099/1419

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 24/07/2002 fino al 31/01/2002), registrato il 27/12/2002 a Sanremo ai nn. 77/956, trascritto il 09/05/2003 a Sanremo ai nn. 5552/4031

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 24/07/2002 fino al 31/01/2002), registrato il 27/12/2002 a Sanremo ai nn. 77/956, trascritto il 09/05/2003 a Sanremo ai nn. 5552/4031

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 124**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento, presentata il 28/11/1985 con il n. 9608 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part.926 sub 1.

L'unità al sub 1 risulta "unita di fatto" al sub 2 ed accatastata con dichiarazione di porzione di U.I.U. La concessione Edilizia in Sanatoria è stata autorizzata per ampliamento di fabbricato ante 1967 come riportato nel rogito rep. 136567 - rac. 18708

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 125**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento, presentata il 05/05/1986 con il n. 4471 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part.926 sub 2.

L'unità al sub 2 risulta "unita di fatto" al sub 1 ed accatastata con dichiarazione di porzione di U.I.U. La concessione Edilizia in Sanatoria è stata autorizzata per ampliamento di fabbricato ante 1967 come riportato nel rogito rep. 136567 - rac. 18708

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona ACE AGR 8. Norme tecniche di attuazione ed indici: regolamento d'attuazione, regolamento comunale. Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, entrato in vigore in data 21/01/2009 con pubblicazione sul BURL n° 3 del 21/01/09 parte IV

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto sopra indicato compreso gli importi eventuali sono da intendersi in vigore al momento della stima, si fa presente che le situazioni possono variare in base alle disposizioni di legge al momento della presentazione delle pratiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ingresso/corridoio non è stato inserito nella sanatoria, fa parte del fabbricato ed è inserito nella scheda planimetrica del sub.1 ed indicato con la lettera " i "che significa ingresso (normativa di riferimento: D.P.R 380/01 e smei)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia Comune : €2.000,00
- Pratica Nulla osta Paesaggistica onorario tecnico: €2.000,00

- Sanzione Edilizia: €1.000,33
- sanzione Paesaggistica: €1.000,33
- pratica si densi dell'art.34 DPR 380/01: €2.500,00
- Fiscalizzazione art.34 DPR 380/01: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione al mapp. 926 sub 1 - 2.

IMPORTANTE: il vano con funzione di ingresso e corridoio non è stato inserito nella sanatoria, probabilmente erroneamente, in quanto si vede che è delimitato in muratura e forma corpo unico. La pratica di Sanatoria segue due iter differenti, deve essere presentata all'ufficio edilizia privata ed all'ufficio paesaggio, viene inoltrata alla "commissione locale per il paesaggio" ed in Sovrintendenza. In detta zona Zona di piano (PUC) è ammesso l'accertamento di conformità ed a livello edilizio rientra nell'ampliamento sul costruito; per quanto riguarda il passaggio in sovrintendenza l'esito comunque dipende dal giudizio della stessa. Il problema è che detto ampliamento supera il 2% del costruito, situazione che dovrebbe essere superata con una relazione statica che specifica che il corridoio fa parte del fabbricato, rimane sotto la soletta di copertura e che non è possibile la demolizione e quindi si applica la monetizzazione dello stesso per il mantenimento ed il rilascio della sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: circolare agenzia delle entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione al mapp. 926 sub 1 - 2, settore NCEU, catasto urbano.

Trattasi di U.I.U. unita di fatto. Sulla scheda del sub 1 vi è un piccolo errore grafico nel w.c. a fianco alla sala pranzo c'è scritto ripostiglio, ma sulla sanatoria è indicato correttamente. Il corridoio ingresso è correttamente inserito nella scheda del sub.1

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al catasto terreni NON è correttamente riportata la sagoma del fabbricato al Mapp. 926 - la rappresentazione è corretta nelle schede planimetriche al Catasto Urbano (normativa di riferimento: Circolare 2/88 - Agenzia delle entrate)

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

Costi di regolarizzazione:

- costo presentazione c/o Agenzia delle Entrate: €110,00
- pratica catastale Tipo Mappale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione al mapp. 926, settore NCT, catasto terreni.

Al catasto terreni NON è correttamente riportata la sagoma del fabbricato al Mapp. 926 in quanto due subalterni sono accatastati come due corpi separati da un piccolo passaggio, mentre nella realtà è un unico corpo di fabbrica ed il piccolo passaggio è l'ingresso/corridoio che rimane all'interno del fabbricato, delimitato dal portone di ingresso e da pareti in muratura, sotto la copertura formando corpo unico. Detto accatastamento può essere presentato alla conclusione dell'accertamento di conformità/sanatoria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vi sono alcuni manufatti NON regolari sui terreni circostanti all'abitazione (normativa di riferimento: PUC - L.R.16/2008 - Dlgs 42/2004)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a manufatti ricadenti sui terreni circostanti mapp 131-132-tettoia sul mapp.135.

I manufatti NON sarebbero sanabili in quanto in contrasto con la normativa regionale, (richiamata anche nel PUC in riferimento alle superfici accessorie) ed in contrasto con in Decreto legislativo 42/004 che regola l'abuso in zona di vincolo paesaggistico e la relativa compatibilità.

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

BENI IN VENTIMIGLIA VIA DUE CAMINI 41, FRAZIONE SAN LORENZO -
SANT'ANNA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VENTIMIGLIA via Due Camini 41, frazione San Lorenzo - Sant'anna, della superficie commerciale di **165,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è ubicata in via Due Camini, 41, l'edificazione originaria è iniziata antecedente 1967 e completata nel 1977, (come dichiarato sulla pratica di sanatoria) tramite le seguenti pratiche edilizie: Concessione in Sanatoria P.E. n.124 prot. n.9608 del 28/11/1985 rilasciata il 19/04/2000 e Concessione in Sanatoria P.E. n.125 prot. n.4471 del 05/05/1986 rilasciata il 19/04/2000; si erge in numero di un piano fuori terra. La costruzione rilevata sul posto risulta parzialmente conforme alle concessioni rilasciate, in quanto vi è una porzione che non è stata indicata nelle pratiche di sanatoria. Sono presenti, inoltre, alcuni manufatti, non sanabili perchè in contrasto con le normative che ne regolano il possibile accertamento di conformità. In generale l'edificio si trova in buone condizioni di manutenzione, non presenta lesioni strutturali sulla costruzione, ne in copertura; La copertura a tetto a falde, la struttura portante pare in muri perimetrali in mattone pieno, ed è dotato dei primari impianti di urbanizzazione. L'ubicazione è in zona agricola e rimane all'interno di un ampio terreno di proprietà esclusiva. Il fabbricato è accessibile comodamente con automezzo, tramite accesso delimitato da cancello automatizzato su proprietà privata da via Due Camini, ha una bella vista molto aperta, si trova in posizione buona e soleggiata, in quanto non ha edifici di fronte che creano ombreggiamento diretto, ma la durata dell'irraggiamento solare non permane per l'intera giornata in quanto posta sul versante collinare esposto ad Est. Rimane a poco più di tre chilometri dal centro di Ventimiglia, cittadina di confine completa dei comuni servizi di zona, Banche, Ristori, Stazione ferroviaria, passeggiata mare e spiagge. La zona in esame è non è asservita da autobus di linea, la fermata del Bus rimane a circa 600 metri percorrendo via Due Camini verso via Sant'Anna, il casello autostradale rimane a circa due Km percorrendo via Due Camini e poi percorrendo via Sant'Anna in direzione Ventimiglia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 926 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: via Due Camini 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: trattasi di villa unifamiliare con terreno circostante di proprietà esclusiva unita di fatto con il sub 2

- foglio 56 particella 926 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: via Due Camini 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: trattasi di villa unifamiliare con terreno circostante di proprietà esclusiva unita di fatto con il sub 1
- foglio 56 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 1210, reddito agrario 9,37 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: A confini altre proprietà, strada via Due Camini
- foglio 56 particella 132 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 719, reddito agrario 7,43 €, reddito dominicale 7,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a confine altra proprietà, mappale 135 - 573 ed abitazione mapp. 926
- foglio 56 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 203, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: a confine, altre proprietà e stessa proprietà mapp. 574 e 135
- foglio 56 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 975, reddito agrario 10,07 €, reddito dominicale 10,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a confini, fabbricato mapp 926, mapl. 134-132-574-573 ed altre proprietà
- foglio 56 particella 573 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 859, reddito agrario 8,87 €, reddito dominicale 9,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale
Coerenze: a confini, mappali 131, 132, 135 ed altre proprietà
- foglio 56 particella 574 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 777, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale
Coerenze: a confine mappale 132, 134, 135 ed altra proprietà,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1977.



Planimetria con indicazione difformità

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono l'immobile si trova a pochi chilometri dalla Città di Ventimiglia, a pochi chilometri dal confine di stato Italia/Francia e a pochi chilometri dalla città di Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



sovrapposizione catasto orto-foto con indicazioni



orto-foto ingrandimento



localizzazione maps



stralcio catastale

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a circa 600 metri su via Sant'Anna

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 2 km casello Ventimiglia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in perizia riguarda un'abitazione monofamiliare, censita catastalmente in categoria A/3, edificata a piano terra, di fabbricazione 1977, dichiarato nelle pratiche di condono/sanatoria che la costruzione originaria è ante 1967 e l'ampliamento del 1977. La stessa si presenta in discreto stato di manutenzione e non presenta lesioni strutturali, la struttura portante è in apparenza solida. Finiture interne ed esterne sufficienti. Porta di ingresso in legno, non blindata, tinteggiatura nelle stanze, piastrellata la zona cottura e piastrelle a parete nei w.c., pavimenti piastrellati, le porte interne in legno sono di discreta fattura. Gli infissi sono in alluminio e vetro doppio nel sub 2 e legno nel sub 1, le persiane, dove presenti, sono in alluminio, i bagni sono tutti dotati di finestra ed una camera di porta finestra. Sono presenti gli impianti idraulico, elettrico, riscaldamento, mancano però gli elementi radianti/termosifoni, la caldaia è posta esterna sul retro edificio, ma non si è potuto

verificare se funzionante, priva di libretto di impianto e non si è potuto verificare la registrazione Caitel, è presente anche un mini impianto di climatizzazione caldo-freddo inverter con uno split in soggiorno, è presente un camino a legna con funzione di termocamino. Il terreno circostante è adibito in parte a piazzale e strada di accesso, in parte a corte, cortile e giardino. L'immobile ha una buona accessibilità molto comoda in quanto si arriva con l'auto vicino alla porta di casa.

E' così composta, piano Terreno: ingresso/corridoio, soggiorno, cucinino con sala pranzo, disimpegno e w.c., due camere con bagno uno di questi è da ultimare, due piccoli ripostigli.

Di seguito le superfici interne nette dei locali in mq: ing./corridoio 7,70 - cucina con sala pranzo 14,50 - soggiorno 15,50 - camera 11,50 con w.c. 2,70 - camera 15,65 con w.c. 4,00 (da terminare) - w.c. 2,20 - dis 4,40 (con accesso anche al giardino) - rip. 0,60 - rip. 0,80. - Superficie interna Netta somma (SIN): 79,55 mq - Superficie interna Lorda (SIL): 84,90 mq

IN linea con i criteri di valutazione si valuterà per superficie esterna lorda con le seguenti dimensioni che andranno a comporre la superficie commerciale:

Superficie esterna Lorda (SEL): 110,00 mq

Corte graffata: 45,00 mq

Area circostante adibita a cortile, area accesso sosta e manovra, giardino (mapp.132,135, 573) superficie: 2.553,00 mq

I terreni ai mappali, 131, 134, 574, delimitati da recinzioni, rientranti e facenti comunque parte del lotto unico, essendo ad orto e colture diverse, verranno valutati con il relativo valore agricolo della zona, superficie: 2.190,00 mq

Sui mappali 131 e 573, ricade parte della strada di comune accesso ad altre abitazioni e/o terreni.

CLASSE ENERGETICA:



[225,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10094/2024 registrata in data 06/03/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie SEL	110,00	x	100 %	=	110,00
corte graffata	45,00	x	10 %	=	4,50
area di pertinenza e giardino	2.553,00	x	2 %	=	51,06
Totale:	2.708,00				165,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari, che devono essere simili all'immobile da stimare, e, conseguentemente, alla correzione

del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il metodo comparativo in base al prezzo medio; valore ricavato, in questo caso, da prezzi di annunci immobiliari e/o trattative in corso, in quanto nella zona, o segmento di mercato, di riferimento, non sono stati trovati rogiti/compravendite utili alla comparazione.

Elenco comparabili (si omettono i dati sensibili per la privacy) I comparabili utilizzati sono stati selezionati perchè, ricadono nel medesimo segmento di mercato ed aventi caratteristiche simili, abitazione/villa unifamiliare con area circostante esclusiva

A - Abitazione/villa unifamiliare in Ventimiglia Ub. In via Sant'Anna, prezzo di trattativa 280.000,00 € - Superficie Comm. 163,00 mq – prezzo 1.717,80 €/mq

Agenzia Report Casa - Condizioni di manutenzione normali

B - Abitazione/villa unifamiliare in Ventimiglia Ub. In via Sant'Anna, prezzo di trattativa 280.000,00 € - Superficie Comm. 170,00 mq – prezzo 1.645,05 €/mq

Agenzia Impero - Condizioni di manutenzione normali/buone

C - Abitazione/villa unifamiliare in Ventimiglia Ub. In via Sant'Anna, prezzo di trattativa 600.000,00 € - Superficie Comm. 320,00 mq – prezzo 1.875,00 €/mq

Agenzia Lanteri - Condizioni di manutenzione normali/buone

D - Abitazione/villa unifamiliare in Ventimiglia Ub. In via Sant'Anna, prezzo di trattativa 440.000,00 € - Superficie Comm. 222,00 mq – prezzo 1.981,98 €/mq

Agenzia Lanteri - Condizioni di manutenzione normali/buone

E - Abitazione/villa unifamiliare in Ventimiglia Ub. In via Sant'Anna, prezzo di trattativa 600.000,00 € - Superficie Comm. 349,00 mq – prezzo 1.719,19 €/mq

Agenzia Sant'Ampelio - Condizioni di manutenzione normali/buone

Prezzo medio comparabili = $(1.717,80+1.645,05+1.875,00+1.981,98+1.719,19) / 5 = 1.787,57$ €/mq

Si moltiplica il valore/prezzo medio ottenuto per la superficie commerciale = 165,56 mq x 1.787,57 €/mq = 295.950,089 si arrotonda = 295.950,00 €

A detto valore si somma il valore dei terreni valutati in base al valore commerciale della zona che per i terreni agricoli che varia da 10 €/mq a 30 €/mq = valore medio = 20,00 €/mq

- Mapp. 131, 134, 574 = $(1.210,00 + 203,00 + 777,00) = 2.190,00$ mq x 20 €/mq = 43.800,00 €

Valore complessivo del lotto = 295.950,00 + 43.800,00 = 339.750,00 €

Ottenuto il valore complessivo si deve decurtare:

- il costo della demolizione e dello smaltimento dei manufatti non regolari computato in 20.000,00 €

- il costo del completamento del Locale igienico sanitario computato in 7.000,00 €

- il costo del completamento degli impianti e di alcuni elementi mancanti computato in 2.500,00 €

Totale in decurtazione = 20.000,00 + 7.000,00 + 2.500,00 = 29.500,00 €

Si ottiene $339.750,00 - 29.500,00 = 310.250,00$ €

Si applica lo sconto trattativa che in genere varia dal 5% al 10 %, quindi valore medio, 7,5 %

per cui = $310.250,00 \times 7,5\% = 23.268,75$ = a detrarre = $310.250,00 - 23.268,75 = 286.981,25$
= arrotondato = 285.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **285.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 285.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 285.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella presente valutazione, considerato che NON si hanno a disposizione comparabili reperiti da effettive compravendite, in quanto, nella zona di ubicazione del fabbricato in procedura non si trovano recenti compravendite rapportabili allo stesso immobile, non è possibile l'applicazione del metodo MCA e/o MCA 2.0, che consiste, appunto, nel rapportare valori reali di avvenute compravendite rogitati con data certa, ma si deve utilizzare il metodo di confronto di mercato comparativo o monoparametrico in base al prezzo medio, reperito dal mercato immobiliare in contrattazione o in pubblicazione.

Per tanto si perviene al più probabile valore di mercato mediante un metodo di confronto o comparativo che utilizzi il prezzo d'immobili comparabili, aventi caratteristiche uguali o strettamente simili, ricercato e individuati nel medesimo segmento di mercato, da annunci e pubblicazioni immobiliari e/o immobili in trattativa.

La valutazione finale dell'immobile utilizza il corpo; il valore del corpo, è ottenuto, da un prezzo al mq, opportunamente adeguato all'immobile di riferimento, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile in valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Ventimiglia, agenzie: della zona di Ventimiglia, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Comparabili Italia - Borsino Immobiliare

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	villa singola	165,56	0,00	285.000,00	285.000,00
				285.000,00 €	285.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON vi è divisibilità della quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 14.810,66

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 270.189,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 27.018,93
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:	€. 243.170,41

data 06/03/2024

il tecnico incaricato
Dimitri Secondo