



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 105/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BRAMITO SPV S.R.L. RAPPR. DA I.P.I.FINANCE SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SA BADANO Martina

CUSTODE:  
IFIR Ponente S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Daniele Condro'**

CF:CNDDNL78T13D969B  
con studio in VENTIMIGLIA (IM) VIA METELLA, 3  
telefono: 003901841916888  
fax: 003901841916888  
email: geom.condro@libero.it  
PEC: daniele.condro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LUCINASCO PIAZZA SAN PANTALEO 12, frazione BORGORATTO, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da quattro piani fuori terra, struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale discreta. L'immobile è accessibile da p.zza San Pantaleo n° 12 mediante un portone in legno. Il fabbricato è situato nel centro storico della frazione di Borgoratto del comune di Lucinasco. L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano primo ed è accessibile da vano scala condominiale. L'immobile non è dotato di ascensore per raggiungere i piani. L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione discreta ed è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. I locali internamente sono pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre in alluminio con vetro singolo. L'appartamento è dotato di l'impianto elettrico ed idraulico in buono stato, ed è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e di stufa a pellet per il riscaldamento. Al piano terra pertinenze dell'alloggio vi sono due cantine, una accessibile dal vano scala condominiale ed in consistenza catastale dell'alloggio, l'altra posizionata sottostante l'unità abitativa accessibile direttamente dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 25, classe 05, consistenza 25 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PANTALEO N. 12 - LUCINASCO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 11/10/2013 Pratica n. IM0114424 in atti dal 11/10/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31780.1/2013) - EX SUB. 1  
Coerenze: A OVEST P.ZZA SAN PANTALEO, A SUD MAPP. 105, A EST MAPP. 109, A NORD ALTRA U.I.U. DEL MAPPALE 106  
DERIVA DA F. 4 MAPP. 106 SUB. 1
- foglio 4 particella 106 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PANTALEO N. 12 - LUCINASCO, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 11/10/2013 Pratica n. IM0114424 in atti dal 11/10/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31780.1/2013) - EX SUB. 1  
Coerenze: A OVEST P.ZZA SAN PANTALEO, A SUD MAPP. 105, A EST MAPP. 109, A NORD ALTRA U.I.U. DEL MAPPALE 106 E VANO SCALA  
DERIVA DA F. 4 MAPP. 106 SUB. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

**A.1 cantina**, identificato con il numero F. 4 MAPPALE 106 SUB. 4. ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA STRADA COMUNALE

**A.2 cantina**, identificato con il numero F. 4 MAPPALE 106 SUB. 5. ACCESSIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.675,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.707,50
Data della valutazione:	31/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile inoltre è occupato anche dai familiari del debitore

## 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 **legale** attiva, stipulata il 09/03/2011 a firma di EQUITALIA SESTRI SPA ai nn. Repertorio 113/5211 di repertorio, iscritta il 25/03/2011 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IMPERIA ai nn. Registro generale n. 1522 Registro particolare n. 218, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01.

Importo ipoteca: €34.476,22.

Importo capitale: €17.238,11

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/09/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. Repertorio 956/5215 di repertorio, iscritta il 09/09/2015 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IMPERIA ai nn. Registro Particolare 441 Registro Generale 3907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €83.174,46.

Importo capitale: €41.587,23

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/04/2005 a firma di NOTAIO RE MARCO DI IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 48534 di repertorio, iscritta il 07/05/2005 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI



IMMOBILIARI DI IMPERIA ai nn. Registro generale n. 2805 Registro particolare n. 487, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: EURO 70.000,00.

Importo capitale: EURO 35.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

*Avvertenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. Repertorio 1771 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IMPERIA ai nn. Registro Particolare 4194 Registro Generale 4983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: € 500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile in oggetto ricade ai sensi della Legge n°431/85 e 1497/39 in zona di vincolo ambientale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 21/04/2005), con atto stipulato il 21/04/2005 a firma di NOTAIO RE MARCO DI IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 48532/20815 di repertorio, trascritto il 29/04/2005 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IMPERIA ai nn. Registro generale n. 2614 Registro particolare n. 1737

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 21/12/1993 fino al 21/04/2005), con atto stipulato il 21/04/2005 a firma di NOTAIO RE MARCO DI IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 48532 di repertorio, trascritto il 12/10/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI IMPERIA ai nn. Registro generale n. 5309 Registro particolare n. 4458.

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N [REDACTED] IL [REDACTED] ITA AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO RE MARCO DA IMPER IA IN DATA 21/04/2005 REP 48532 E TRASCRITTO IL 29/04/2005 AI NN 2 614/1737TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 29/04/2005 AI NN. 2614/1737 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'ERE DITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA



QUALSIAS I RESPONSABILITA' IN MERITO.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO IN EPOCA ANTERIORE ALL'ANNO 1967

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 14 del 13 Novembre 2017 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 10 del 13 Marzo 2019 , l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato in attuazione del Regolamento Edilizio tipo approvato dalla Regione Liguria con D.G.R. numero 316 del 14 Aprile 2017

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, (Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222) (normativa di riferimento: Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6-bis COMMA 5 del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016) (normativa di riferimento: TESTO UNICO D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Demolizione parete costruita nel vano scala comune e formazione di nuovo ingresso come in origine e nuova porta con antibagno per l'accesso al bagno dalla zona soggiorno b) Pratica edilizia per la regolarizzazione delle altre opere interne - comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6-bis COMMA 5 del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia - comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6-bis COMMA 5 del d.P.R n. 380/2001 e Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016: €3.000,00
- Demolizione parete costruita nel vano scala comune e formazione di nuovo ingresso come in origine e nuova porta con antibagno per l'accesso al bagno dalla zona soggiorno: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a all'unità immobiliare (alloggio al piano primo) distinto a catasto a Foglio 4 mappale 106 sub. 5



PIANTA PIANO PRIMO  
Abitazione h.m.2,80



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

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ALL'UNITA' IMMOBILIARE (MAGAZZINO) DISINTINTO A CATASTO A F.4 MAPP. 106 SUB. 4



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla planimetria catastale rispetto allo stato di fatto si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla costruzione di parte di ingresso su vano scala condominiale. La parte costruita realizzata su spazi condominiali deve essere demolita e ripristinato l'ingresso originario per poter regolarizzare la situazione catastale oltre quella urbanistica (normativa di riferimento: Docfa 4.00.5 AGENZIA DELLE ENTRATE - Richiami legislativi Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Demolizione parete costruita nel vano scala comune e formazione di nuovo ingresso come in origine e nuova porta con antibagno per l'accesso al bagno dalla zona soggiorno b) Redazione e presentazione di pratica catastale urbana doc.fa per variazione all'Agazia del territorio di Imperia

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica catastale urbana doc.fa per variazione all'Agazia del territorio di Imperia: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a all'unità immobiliare (alloggio al piano primo) distinto a catasto a Foglio 4 mappale 106 sub. 5



(normativa di riferimento: Richiami legislativi Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ALL'UNITA' IMMOBILIARE (MAGAZZINO) DISINTINTO A CATASTO A F.4 MAPP. 106 SUB. 4





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LUCINASCO PIAZZA SAN PANTALEO 12, FRAZIONE BORGORATTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LUCINASCO PIAZZA SAN PANTALEO 12, frazione BORGORATTO, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da quattro piani fuori terra, struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale discreta. L'immobile è accessibile da p.zza San Pantaleo n° 12 mediante un portone in legno. Il fabbricato è situato nel centro storico della frazione di Borgoratto del comune di Lucinasco. L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano primo ed è accessibile da vano scala condominiale. L'immobile non è dotato di ascensore per raggiungere i piani. L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione discreta ed è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto. I locali internamente sono pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre in alluminio con vetro singolo. L'appartamento è dotato di l'impianto elettrico ed idraulico in buono stato, ed è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e di stufa a pellet per il riscaldamento. Al piano terra pertinenze dell'alloggio vi sono due cantine, una accessibile dal vano scala condominiale ed in consistenza catastale dell'alloggio, l'altra posizionata sottostante l'unità abitativa accessibile direttamente dalla





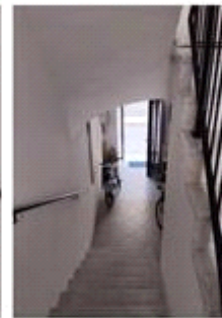
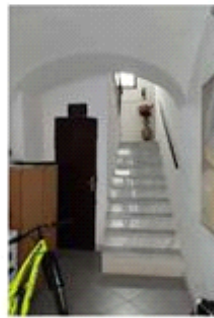
strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 25, classe 05, consistenza 25 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PANTALEO N. 12 - LUCINASCO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 11/10/2013 Pratica n. IM0114424 in atti dal 11/10/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31780.1/2013) - EX SUB. 1  
Coerenze: A OVEST P.ZZA SAN PANTALEO, A SUD MAPP. 105, A EST MAPP. 109, A NORD ALTRA U.I.U. DEL MAPPALE 106  
DERIVA DA F. 4 MAPP. 106 SUB. 1
- foglio 4 particella 106 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN PANTALEO N. 12 - LUCINASCO, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 11/10/2013 Pratica n. IM0114424 in atti dal 11/10/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31780.1/2013) - EX SUB. 1  
Coerenze: A OVEST P.ZZA SAN PANTALEO, A SUD MAPP. 105, A EST MAPP. 109, A NORD ALTRA U.I.U. DEL MAPPALE 106 E VANO SCALA  
DERIVA DA F. 4 MAPP. 106 SUB. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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









QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> PERSIANE A DUE ANTE realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> LEGNO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> con rivestimento in PAVIMENTAZIONE IN MARMO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in INTONACO CIVILE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in IN PARTE IN PIETRA NATURALE IN PARTE CON INTONACO CIVILE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in MURATURA IN PIETRA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in INTONACATI AL CIVILE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Delle Strutture:

*copertura:* TETTO A DUE FALDE costruita in LEGNO

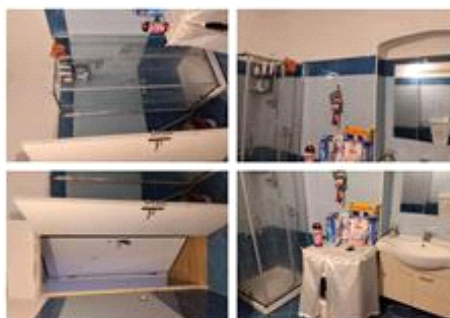
nella media

*solai:* A VOLTA IN PIETRA

nella media

*strutture verticali:* costruite in IN PIETRA

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[529,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 22710 registrata in data 29/05/2023

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	
ALLOGGIO SITO AL PIANO PRIMO	93,00	x	100 %	=	93,00
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>93,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, identificato con il numero F. 4 MAPPALE 106 SUB. 4. ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA STRADA COMUNALE



descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA AL PIANO TERRA	47,00	x	50 %	=	23,50
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>				<b>23,50</b>



**cantina**, identificato con il numero F. 4 MAPPALE 106 SUB. 5. ACCESSIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>3,00</b>



## 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: 16/02/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 57/2013

Descrizione: Appartamento con cantina al piano primo di circa 89,20 mq composto da: soggiorno con balcone, cucina, camera matrimoniale con balcone, camera singola con balcone, bagno ed un



ripostiglio. Completa la proprietà altra cantina al piano terra di circa 3,20 mq sita nel medesimo fabbricato in cui è ubicato l'appartamento., 1

Indirizzo: Via IV Novembre, 108 Chiusavecchia, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 153.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.673,44 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 875.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 11/2012

Descrizione: Abitazione di mq 92,4 composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno e balcone (al piano secondo) – piccolo lastrico solare, accessibile con una scala interna., 1

Indirizzo: Frazione Sarola, via Tallone, 7 Chiusavecchia, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 107.175,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,065.00 m

Numero Tentativi: 13

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 9/2010

Descrizione: Abitazione con sottostante magazzino tutto da ultimare e terreno circostante: proprietà 100%. Terreno limitrofo in proprietà al 50%., 1

Indirizzo: Localita' Lavandero, snc Chiusanico, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,183.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 177/2017

Descrizione: Immobile composto da tre piani, piano seminterrato adibito a cantina con corte recintata, piano rialzato con cucina e pranzo-soggiorno, piano primo con disimpegno, bagno, camera



e locale armadio-spogliatoio, collegato al piano sottostante con scala interna murata. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusanico - Fraz. Torria al foglio 12, mappale 105, piano S1-T1, cat. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita €62,75. , 1

Indirizzo: Frazione Torria, Via Padre Gandolfo, 44 Chiusanico, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.937,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,451.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 135/2013

Descrizione: Alloggio posto al piano primo e piano sottotetto e magazzino/cantina posto al piano terra, siti in comune di Pieve di Teco (IM) in Vico agli Orti n. 11, accessibili tramite strada pedonale transitabile con piccoli veicoli che si diparte dalla Strada Statale n. 28., 1

Indirizzo: Vico agli Orti, 11 Pieve Di Teco, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.390,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 81.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.185,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,583.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 80/2010

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso abitativo disposto su due piani collegati con scala interna e precisamente: piano primo a destinazione sgombero e cantina, piano secondo con soggiorno, sala, cucina, quattro camere, wc e terrazzo., 1

Indirizzo: Frazione Gazzelli, Via Regina Elena , 5 Chiusanico, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.260,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 138.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,589.00 m

Numero Tentativi: 13

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita, applicando il metodo comparativo diretto, ossia, mediante confronto del prezzo di mercato ordinariamente applicato per immobili simili a quello in esame prendendo come parametri la consistenza commerciale e il valore unitario riferito al mq., sono state effettuate indagini presso affermate agenzie immobiliari della zona e sono stati consultati i





valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	650,00	=	<b>60.450,00</b>
Valore superficie accessori:	26,50	x	650,00	=	<b>17.225,00</b>
					<b>77.675,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.675,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.675,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile in oggetto è stata eseguita, applicando il metodo comparativo diretto, ossia, mediante confronto del prezzo di mercato ordinariamente applicato per immobili simili a quello in esame prendendo come parametri la consistenza commerciale e il valore unitario riferito al mq., sono state effettuate indagini presso affermate agenzie immobiliari della zona e sono stati consultati i valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di IMPERIA, ufficio tecnico di LUCINASCIO, agenzie: IMMOBILIARE PONTEDASSIO, IMMOBILIARE LA FENICE, ARCADIA CASA, osservatori del mercato immobiliare DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,00	26,50	77.675,00	77.675,00
				<b>77.675,00 €</b>	<b>77.675,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.675,00**



**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: **€ 6.967,50**

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: **€ 62.707,50**

data 31/05/2023

il tecnico incaricato  
Daniele Condro'

