



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CARISP S.G. S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Domenico Ferrero

CF:FRRDNC58C25E290T

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

telefono: 00390183274634

fax: 00390183274634

email: geoferrero@uno.it

PEC: domenico.ferrero2@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VALLEBONA VIA CA' RUTA 9, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile, alloggio, sito in Comune di Vallebona (IM), Via Cà Ruta n. 9, posto in piano primo, di vetusta costruzione, ex rurale, ante anni 1939, con struttura portante composta da muratura in pietrame, ora abitazione civile di tipo economico; l'accesso pedonale avviene tramite scala esterna condivisa con altra unità immobiliare confinante.

Un locale cantina, sottostante l'alloggio, con accesso da Via Gaeta n. 3, ne costituisce pertinenza.

All'atto del sopralluogo verificate le planimetrie catastali agli atti, redatte a suo tempo in modo pressoché grossolano e gravate da imprecisioni, si è provveduto al rilievo dei due immobili e all'aggiornamento degli atti catastali con nuove planimetrie.

L'alloggio è composto dai seguenti vani: atrio, locale cucina, locale camera e locale servizio igienico, per una complessiva superficie lorda di mq. 41; il locale cantina, pertinenza dell'alloggio, ha superficie di mq. 13,00.

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti interni: elettrico, idrico sanitario e per il riscaldamento in quanto l'alloggio è privo di allacci alle utenze.

Lo stato di conservazione e manutenzione interna è mediocre; le murature esterne sono prive di intonaco e pittura, il tetto, costituito da due falde con giacitura a capanna con orditura in legno e tegole marsigliesi, presenta un consistente degrado dovuto a vetustà e anche a carenza di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 874 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' RUTA N. 9, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/07/2023 Pratica n. IM0044377 in atti dal 13/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 44377.1/2023)

A.1

cantina, composto da UNICO VANO, con accesso dal civico n. 3 di Via Gaeta.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 874 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETA N. 3, piano: SEMINTERRATO S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/07/2023 Pratica n. IM0044377 in atti dal 13/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 44377.1/2023)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.960,00
Data della valutazione:	13/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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, del 24/11/2009 a rogito Notaio COLUCCI FRANCESCO ai nn. REP. 68426/14919 di repertorio, iscritta il 27/11/2009 a SANREMO ai nn. RG. 12034 RP. 1872, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

ipoteca **giudiziale**, del 19/05/2009, decreto emesso dal TRIBUNALE DI RIMINI ai nn. REP. 1163/2009 di repertorio, iscritta il 24/03/2010 a SANREMO ai nn. RG. 2969 RP. 475, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, del 16/10/2009, decreto emesso dal TRIBUNALE ai nn. REP. 2514/2009 di repertorio, iscritta il 12/05/2015 a SANREMO ai nn. RG. 3639 RP. 392, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, del 13/10/2009, decreto emesso dal TRIBUNALE ai nn. REP. 2496/2009 di repertorio, iscritta il 01/07/2015 a SANREMO ai nn. RG. 5299 RP. 618, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, del 05/03/2019, decreto emesso dal TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. REP. 750/2019 di repertorio, trascritto il 01/08/2019 a SANREMO ai nn. RG. 7176 RP. 5730, 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:	€ 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 ROGITO, con atto stipulato il 19/06/1984 a firma di notaio BALBO DOMENICO al n. 8798 di repertorio, trascritto il 05/07/1984 a SANREMO ai rg 4935 rp. 4014

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TESTO UNICO 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di fabbricati ex rurali, censiti a catasto fabbricati dal 09/04/1982; si sono riscontrati, per l'alloggio e la cantina, grossolane imprecisioni grafiche.

Si è provveduto al rilievo planimetrico, dell'alloggio e della cantina, e all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Si è proceduto alla presentazione di una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, che nella precedente planimetria, presentava grossolane imprecisioni grafiche.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALLEBONA VIA CA' RUTA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLEBONA VIA CA' RUTA 9, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile, alloggio, sito in Comune di Vallebona (IM), Via Cà Ruta n. 9, posto in piano primo, di vetusta costruzione, ex rurale, ante anni 1939, con struttura portante composta da muratura in pietrame, ora abitazione civile di tipo economico; l'accesso pedonale avviene tramite scala esterna condivisa con altra unità immobiliare confinante.

Un locale cantina, sottostante l'alloggio, con accesso da Via Gaeta n. 3, ne costituisce pertinenza.

All'atto del sopralluogo verificate le planimetrie catastali agli atti, redatte a suo tempo in modo pressoché grossolano e gravate da imprecisioni, si è provveduto al rilievo dei due immobili e all'aggiornamento degli atti catastali con nuove planimetrie.

L'alloggio è composto dai seguenti vani: atrio, locale cucina, locale camera e locale servizio igienico, per una complessiva superficie lorda di mq. 41; il locale cantina, pertinenza dell'alloggio, ha superficie di mq. 13,00.

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti interni: elettrico, idrico sanitario e per il riscaldamento in quanto l'alloggio è privo di allacci alle utenze.

Lo stato di conservazione e manutenzione interna è mediocre; le murature esterne sono prive di intonaco e pittura, il tetto, costituito da due falde con giacitura a capanna con orditura in legno e tegole marsigliesi, presenta un consistente degrado dovuto a vetustà e anche a carenza di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 874 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CA' RUTA N. 9, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/07/2023 Pratica n. IM0044377 in atti dal 13/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 44377.1/2023)

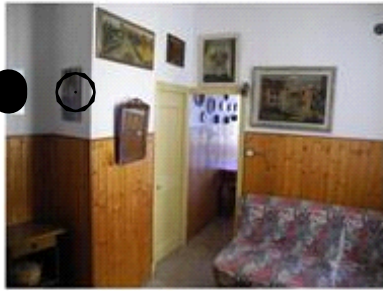


FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ACCESSORI:

cantina, composto da UNICO VANO, con accesso dal civico n. 3 di Via Gaeta.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 874 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETA N. 3, piano: SEMINTERRATO S-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/07/2023 Pratica n. IM0044377 in atti dal 13/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 44377.1/2023)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
CANTINA	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	13,00				2,60



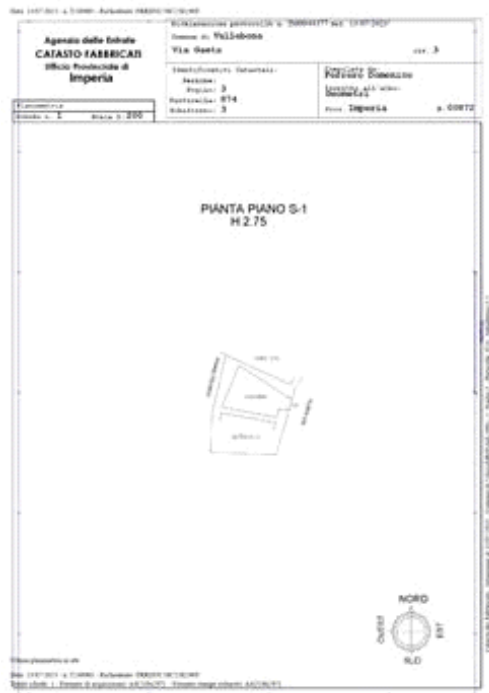
FOTO N° 1



FOTO N° 1



FOTO N° 2



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale, alloggio e cantina pertinenziale, può essere assunta in:

- alloggio mq. 41,00 x 100 % = mq. 41,00
- cantina mq. 13,00 x 20 % = mq. 2,60

 complessivamente = mq. 43,60

Presi come riferimento i valori medi espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, vedi scheda allegata del 13/07/2023, per l'alloggio sopra descritto, sito in Comune di Vallebona (IM), Via Cà Ruta n. 9, Fascia Centrale – Zona centro urbano, codice zona B1, microzona 1, tenuto conto dello stato conservativo non normale, valuto l'immobile 1.100,00 Euro/mq. che determina un complessivo valore di (Euro/mq. 1.100,00 x mq. 43,60) = Euro 47.960,00.

(Euro Quarantasettemilanovecentosessanta/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	41,00	2,60	47.960,00	47.960,00
				47.960,00 €	47.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.960,00**

data 13/07/2023

il tecnico incaricato
Geom. Domenico Ferrero