



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L. RAPP. DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA BADANO

CUSTODE:

IFIR PONENTE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2024

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 58/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIGNA VIA PIAZZA 31, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da quattro piani fuori terra ed uno interrato, struttura portante in pietra, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il fabbricato è situato nel pieno centro storico di Pigna, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuole medie inferiori, negozi, bar/ristoranti, ecc. . L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano seminterrato e al piano terra ed è accessibile dall'esterno da via Piazza sia dal piano terra tramite vano scala comune che dal piano seminterrato tramite un cortile privato e cancello pedonale in ferro. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da cucina/pranzo, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno mentre al piano terra è costituita da soggiorno e w.c.I due piani abitativi sono comunicanti tra di loro tramite una scala interna in muratura. I locali internamente sono con soffitti a volta e le altezze interne variano da un minimo di 1,15 ml. ad un massimo di ml. 2,70, i pavimenti sono con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno dotate di persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico in buono stato, ed è termoautonomo con caldaia a gas gpl con radiatori in alluminio. nel vano cucina/soggiorno è presente anche un camino a legna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di H. MIN ML.1,15 - H. MAX ML. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 182 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAZZA N°31, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2008 Pratica n. IM0050933 in atti dal 19/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3215.1/2008)
Coerenze: A OVEST VIA PIAZZA, A SUD MAPPALE 183, A EST MAPPALE 188, A NORD MAPPALE 182
L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA GRAFFATA AL MAPPALE 184 SUB. 2 E AL MAPPALE 188 SUB. 22

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.190,00
Data della valutazione:	10/02/2024

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, stipulata il 19/03/2008 a firma di NOTAIO SERRAINO LUCIA ai nn. Numero di repertorio [REDACTED] di repertorio, iscritta il [REDACTED] a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 247.500,00.

Importo capitale: € 165.000,00.

Durata ipoteca: 50 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. SI PRECISA CHE IL CREDITO PER IL QUALE SI PROCEDE E' PARI AD EURO 196.002,64 OLTRE SPESE, ACCESSORI ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA AL TASSO LEGALE DAL 31/10/2015 ALLA DATA DELL'INTEGRALE SODDISFO

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a CONSERVATORIA DEI REGISTRI



IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]
Presentazione n. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI,
FRUTTI E PERTINENZE COME PER LEGGE ED USO.

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
Millesimi condominiali:	NON VI E'
Ulteriori avvertenze:	COSTITUITO UN
VINCOLO IDROGEOLOGICO E DEI BENI AMBIENTALI	CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 19/03/2008), con atto stipulato il 19/03/2008 a firma di NOTAIO SERRAINO LUCIA ai nn. Numero di repertorio [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] Presentazione n. [REDACTED].

ALLOGGIO SU DUE PIANI COMUNICANTI TRAMITE SCALA INTERNA, DA RISTRUTTURARE. IL CORRISPETTIVO DI EURO 100.000,00 VERRA' CORRISPOSTO CON PARTE DELLA PROVVISATA DERIVANTE DAL MUTUO CONCESSO ALLA PARTE ACQUIRENTE DALLA B@NCA 24-7 S.P.A. E CHE VERRA' PERFEZIONATO CON ATTO A ROGITO NOTAIO L.SERRAINO DI VENTIMIGLIA IN DATA 19/3/2008. PERTANTO LA PARTE VENDITRICE, SALVO IL BUON FINE DEL MUTUO SUDETTO, RILASCIA SIN DA ORA ALLA PARTE ACQUIRENTE QUIETANZA DI SALDO DELL'INTERO PREZZO, RINUNCIANDO ESPRESSAMENTE ALL'ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE, PRECISANDO LE PARTI CHE COSTITUIRANNO PROVA DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO I RELATIVI DOCUMENTI CONTABILI BANCARI DI INCASSO SENZA NECESSITA' DI ULTERIORE ATTO DI QUIETANZA. DANNO ATTO LE PARTI CHE QUANTO IN OGGETTORISULTA FORMALMENTE GRAVATO DALL'IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI SANREMO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 16/7/1998 AI NN.5121/698 A FAVORE DELL'ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO (ORA INTESA SANPAOLO S.P. A.) A FRONTE DI MUTUO IN OGGI GIA' ESTINTO DANDO ATTO LE PARTI CHE DETTA IPOTECA VERRA' CANCELLATA CON IL PROCEDIMENTO DI CUI ALL'ARTICOLO 13 COMMI 8 SEXIESE SEGUENTI DEL DECRETO LEGGE 31/1/2007 N.7 CONVERTITO CON MODIFICHE NELLA LEGGE 2/4/2007



N.40 ED A TAL PROPOSITO LA PARTE VENDITRICE SOLLEVA LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI ONERE, SPESA ED INGERENZA AL RIGUARDO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 04/08/1989 fino al 19/03/2008), con atto stipulato il 04/08/1989 a firma di NOTAIO BALBO DOMENICO ai nn. Numero di repertorio [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE REALIZZATO ANTERIORMENTE ALL'ANNO 1967.

L'immobile e' sito nel centro storico di Pigna realizzato a partire dal XII secolo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DI CONSIGLIO COMUNALE N. 31/03/1998 E DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 69 DEL 21/03/2003, l'immobile ricade in zona AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO DI PIGNA - SUB - AMBITI - CENTRO STORICO (A). Norme tecniche di attuazione ed indici: INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - VEDI NORMATIVA INTRODOTTA CON D.G.R. N.2828 DEL 25/7/1997 - MANUTENZIONE ORDINARIA (ART. 10.1) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ART. 10.2) - ADEGUAMENTO IGIENICO E RESTAURO (ART. 10.3) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 10.4/10.4.2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo unico edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

FABBRICATO REALIZZATO IN EPOCA ANTERIORE ALL'ANNO 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(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**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN PIGNA VIA PIAZZA 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIGNA VIA PIAZZA 31, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da quattro piani fuori terra ed uno interrato, struttura portante in pietra, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il fabbricato è situato nel pieno centro storico di Pigna, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuole medie inferiori, negozi, bar/ristoranti, ecc. . L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano seminterrato e al piano terra ed è accessibile dall'esterno da via Piazza sia dal piano terra tramite vano scala comune che dal piano seminterrato tramite un cortile privato e cancello pedonale in ferro. L'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare è costituita al piano seminterrato da cucina/pranzo, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno mentre al piano terra è costituita da soggiorno e w.c.I due piani abitativi sono comunicanti tra di loro tramite una scala interna in muratura. I locali internamente sono con soffitti a volta e le altezze interne variano da un minimo di 1,15 ml. ad un massimo di ml. 2,70, i pavimenti sono con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno dotate di persiane. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico in buono stato, ed è termoautonomo con caldaia a gas gpl con radiatori in alluminio. nel vano cucina/soggiorno è presente anche un camino a legna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di H. MIN ML.1,15 - H. MAX ML. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 182 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAZZA N°31, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2008 Pratica n. IM0050933 in atti dal 19/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3215.1/2008)
Coerenze: A OVEST VIA PIAZZA, A SUD MAPPALE 183, A EST MAPPALE 188, A NORD MAPPALE 182
L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA GRAFFATA AL MAPPALE 184 SUB. 2 E AL MAPPALE 188 SUB. 22

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- spazi verde




scuola media inferiore nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 MT al di sotto della media 
aeroporto distante 70 KM nella media 
ferrovia distante 20 KM nella media 
porto distante 20 KM nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro con apertura ad anta battente nella media 
infissi esterni: FINESTRE IN VETRO SINGOLO realizzati in LEGNO nella media 
infissi interni: PORTE AD ANTA BATTENTE realizzati in LEGNO nella media 
manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO nella media 
pareti esterne: costruite in PIETRA FACCIAVISTA buono 
pavimentazione esterna: realizzata in PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO nella media 
pavimentazione interna: realizzata in PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO nella media 
portone di ingresso: AD ANTA realizzato in ALLUMINIO ANODIZZATO nella media 
protezioni infissi esterni: PERSIANE A DOPPIA ANTA realizzate in LEGNO nella media 
scale: INTERNA con rivestimento in PIASTRELLE IN GRES PORCELLANATO nella media 

Delle Strutture:

solai: A VOLTA IN PIETRA nella media 
strutture verticali: costruite in IN PIETRA nella media 





CLASSE ENERGETICA:



[140.48 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6292 registrata in data 07/02/2024

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	
APPARTAMENTO IN VIA PIAZZA N° 31 PIANO S1 E T	156,00	x	100 %	=	156,00
Totale:	156,00				156,00



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: 26/05/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 68/2016

Descrizione: Immobile costituito da vano cucina con disimpegno e wc bagno in piano terreno, al piano primo un vano camera con annessi due piccoli vani ripostigli. Immobile sito in Pigna, Via Colonne n. 31, censito al Catasto di quel Comune al foglio 35, mappale 531 sub 1, cat. A/4, cl. 3, vani 2, rendita euro 66,11. Come da disposizioni del G.E. la vendita si terrà in modalità telematica sincrona (pura). non sono ammesse offerte cartacee., 1

Indirizzo: Via COLONNE 31 Pigna, IM



Superfici accessorie:

Prezzo: 10.050,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.015,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 169.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 27/2010

Descrizione: LOTTO 2A: Trattasi di alloggio Foglio 16 mappale 34 sub 14 (categoria A/3 classe 1 consistenza vani 1 sup. catastale mq. 22 rendita 42,87 piano primo) e sub. 8 (cat. A/3 classe 1 consistenza vani 4 sup. catastale mq 77 rendita € 171,46 piano secondo) sito nel centro abitato di Isolabona (IM) in Via Roma 121 (già via Roma 55). Il sub. 14 è costituito da un'unica camera priva di accesso autonomo dall'esterno o dal vano scale ma collegata a tramite di scala interna al soprastante alloggio sub. 8. I due subalterni collegati fra loro presentano una superficie lorda di circa mq 97,50 e una superficie netta di circa 81.35 mq., 2

Indirizzo: Via Roma 121 , (già via Roma 55) Isolabona, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 189.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 27/2010

Descrizione: IL LOTTO N. 8 DERIVA DALL'ACCORPAMENTO DEI LOTTI N. 2A E N. 3 DI CUI ALLA PERIZIA CTU ALLEGATA E PRECISAMENTE IL LOTTO 8 E' COMPOSTO DA: - (ex LOTTO 2A) Trattasi di alloggio Foglio 16 mappale 34 sub 14 (categoria A/3 classe 1 consistenza vani 1 sup. catastale mq. 22 rendita 42,87 piano primo) e sub. 8 (cat. A/3 classe 1 consistenza vani 4 sup. catastale mq 77 rendita € 171,46 piano secondo) sito nel centro abitato di Isolabona (IM) in Via Roma 121 (già via Roma 55). Il sub. 14 è costituito da un'unica camera priva di accesso autonomo dall'esterno o dal vano scale ma collegata a tramite di scala interna al soprastante alloggio sub. 8. I due subalterni collegati fra loro presentano una superficie lorda di circa mq 97,50 e una superficie netta di circa 81.35 mq. Proprietà: per intero degli esecutati nella misura di 500/1000 ciascuno. - (ex LOTTO 3) Trattasi di due mappali di terreno, uliveto e seminativo irriguo formanti corpo unico e posti nel Comune di Isolabona (IM),, 8

Indirizzo: Via Roma 121 , (già via Roma 55) Isolabona, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.568,13 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.568,13 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 189.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/01/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 190/2010

Descrizione: Quota di 1/2 su immobili: 1) APPARTAMENTO al piano primo sottostrada, composto da vano con angolo cottura e ripostiglio; 2) CANTINA posta al piano secondo seminterrato, composta da un vano; 3) AREA URBANA posta al piano primo sotto strada., 1

Indirizzo: Strada San Rocco, 102 Pigna, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.316,14 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 19

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 149/2010

Descrizione: Più beni facenti parte di un unico lotto immobiliare nel Comune di Pigna composto da un locale commerciale - un appartamento ed locale uso magazzino nel centro storico di Pigna (IM)., 1

Indirizzo: Localita' Ponte , 18 Pigna, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.698,28 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.264,37 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 202.00 m

Numero Tentativi: 17

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 81/2013

Descrizione: Immobile sviluppato su due piani con scala interna di collegamento, mq 70,00. Si compone di due vani al piano ingresso e due vani e bagno al piano superiore. , 4

Indirizzo: Via Casai, 3 Castel Vittorio, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.395,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.860,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 1,070.00 m

Numero Tentativi: 9

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: 156,00 x 650,00 = **101.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.400,00**

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 SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di PIGNA, agenzie: FONDOCASA DI VENTIMIGLIA, AGENZIA LIGURIA ESTATE S.R.L., AGENZIA IMPERO, AGENZIA SANT'AMPELIO, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio 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	156,00	0,00	101.400,00	101.400,00
				101.400,00 €	101.400,00 €

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: **€. 101.400,00**

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: **€. 15.210,00**

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: **€. 86.190,00**

data 10/02/2024

il tecnico incaricato
Daniele Condro'

