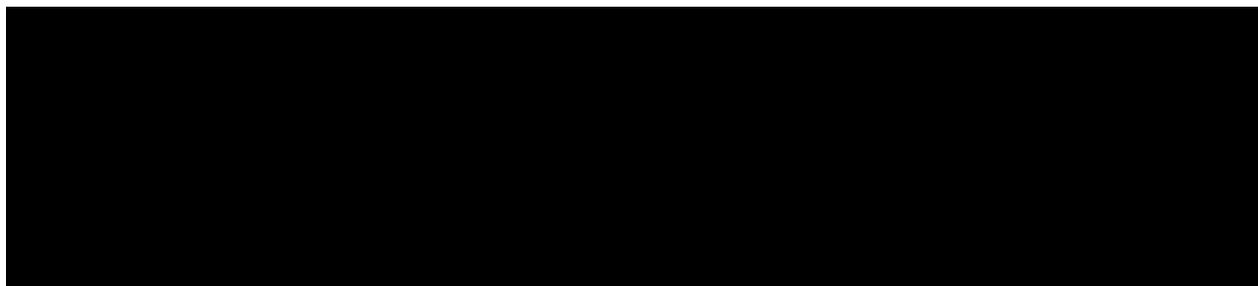




TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2021



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

IFIR Ponente S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Negro

CF:NGRCLD62A24E290N

con studio in IMPERIA (IM) MARTIRI DELLA LIBERTÀ 8

telefono: 00390183666970

fax: 0183666970

email: negrocla@libero.it

PEC: claudio.negro@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a DIANO CASTELLO Via Vicinale della Valle Regione Santa Lucia 15, frazione Regione Santa Lucia - località Monade, della superficie commerciale di **322,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena propri

L'edificio è un fabbricato composto da: - piano interrato (su 4 lati, escluso il portone di accesso) di 120 mq netti; - piano terra di superficie lorda mq 134,46; sottotetto abitabile di 114,93 mq lordi. Il piano interrato e il sottotetto mancano delle rifiniture e degli impianti. L'edificio non è stato pitturato esternamente e attualmente i muri perimetrali, all'esterno, sono rifiniti con intonaco alla genevose. L'intonaco in diversi punti della facciata presenta macchie di muffa, efflorescenze dovute alla mancata protezione dagli agenti atmosferici e alla non corretta regimazione delle acque, o meglio alla non ultimazione dei lavori di lattoneria. Al piano terra è presente un ampio terrazzo lato mare, al quale si può accedere dalle camere e dalla cucina. Il piano terra è composto da: - 3 camere di cui due con superficie superiore ai 18 mq ed una con area pari a 12 mq; - una sala; - una cucina; - un ingresso; - due bagni. Il piano sottotetto è privo di rifiniture ed è provvisto di un terrazzo, lato mare di 19,53 mq, piastrellato in cotto. Dai terrazzi sopra descritti si può godere di una vista su campagne di ulivi e sullo sfondo è sempre visibile il mare. Per accedere all'immobile, si deve percorrere una strada con fondo in ghiaia, lasciata la Via pubblica si deve percorrere un piccolo tratto che insiste sul mapp 380 d [redacted] cutato) quindi il tracciato insiste sul mapp 1282. La strada ed i parcheggi sono siti in parte sul mappale 1282 (porzione del vecchio mappale 426 frazionato) e in parte sulla corte. Intorno all'immobile è presente una corte derivante da frazionamento del vecchio mappale 426.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 per Piano Interrato e piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 890 sub. 6 (catasto fabbricati [redacted] zo catastale: Via Santa Lucia, 11, piano: piano 1 (sottotetto), intestato [redacted] rivante da fusione del sub 1 con il sub 2 del mapp 890 foglio 6 ha dato origine al sub 4 a sua volta è stato frazionato in sub 5 piano terra e sub 6 sottotetto ancora in costruzione
Coerenze: Il sub 6 è il sottotetto dell'edificio, si può accedere da passerella che si diparte da mapp 1282. Dalle aperture del sub 6 ci si può affacciare sulla corte che circonda tutto l'edificio. La corte confina a nord, est e sud-est con mapp 1282, a sud-ovest con il mappale 378 e a ovest con mapp 910.
- foglio 6 particella 890 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, [redacted] irizzo catastale: Via Santa Lucia, piano: piano interrato, intestato a [redacted] vante da COSTITUZIONE del 21/06/1999 in atti dal 21/06/1999 (n. A01085.1/1999)
Coerenze: Il sub 3 è l'interrato dell'edificio, si può accedere ad esso dall'unica apertura lato sud, l'accesso avviene dalla corte che circonda tutto l'edificio. La corte confina a nord, est e sud-est con mapp 1282, a sud-ovest con il mappale 378 e a ovest con mapp 910.
- foglio 6 particella 890 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Santa Lucia, 11, piano: piano terra, intestato a [redacted] rivante da fusione del sub 1 con il sub 2 del mapp 890 foglio 6 ha dato



origine al sub 4 a sua volta è stato frazionato in sub 5 piano terra e sub 6 sottotetto ancora in costruzione

Coerenze: Il sub 5 è il piano terra dell'edificio, si può accedere ad esso dalla corte che circonda tutto l'edificio. La corte confina a nord, est e sud-est con mapp 1282, a sud-ovest con il mappale 378 e a ovest con mapp 910.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

B terreno agricolo a DIANO CASTELLO Via Vicinale della Valle Regione Santa Lucia 15, frazione Regione Santa Lucia - località Monade, della superficie commerciale di **2.076,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il mappale 1282 è un uliveto in buone condizioni di mantenimento, al momento questo mappale è privo di indice in quanto è stato asservito per costruire il fabbricato mapp 890. Per accedere alla passerella del piano sottotetto dell'edificio descritto nel lotto A si deve passare sul mappale 1282. All'interno dell'uliveto, a monte della strada di accesso al caseggiato, vi sono delle costruzioni ad uso ricovero animali, al momento del sopralluogo in uno di questi fabbricati sono presenti dei cani da caccia. Queste costruzioni risultano prive di titolo edilizio e si ritiene che sia necessario demolirle.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1282 (catasto terreni), partita 301034, qualita/classe ULIVETO, superficie 2076, reddito annuo 6,97 €, reddito dominicale 5,90 €, indirizzo catastale: Via Santa Lucia, [REDACTED] ivante da frazionamento del mappale 426

Coerenze: a Nord- Est confina con il mappale 178 a sud-est con il mappale 619, a sud-ovest con il mappale 380 di proprietà [REDACTED] est con il mappale 378, 890 e 910, ad nord-ovest con il mappale 1142 ed infine a nord con il mapp 704

il mappale 1282 deriva da frazionamento del mappale 426 per realizzare la corte all'edificio avente mapp 890 del foglio n. 6, fabbricato oggetto di esecuzione.

Il terreno presenta, le seguenti sistemazioni agrarie: coltivazione ulivi a fasce con muretti a secco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.398,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 451.320,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 451.300,00
Data della valutazione:	18/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



Il fabbricato risulta abitato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'edificio in esame è costituito dal mapp 890 sub 3, sub 5 e sub 6 del foglio n. 6 di Diano Castello. Il [REDACTED] ancora in costruzione, attualmente è abitabile il solo piano terra, dove vive il proprietario. Il terreno risulta asservito, pertanto privo di indice edificatorio.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune DIANO CASTELLO identificata al mapp 426 della superficie di 2841 mq, stipulato il 03/03/1993 a firma di Notaio Trucco Bruno ai nn. 37402 di [REDACTED] eria ai nn. rp 1154 rg 1319, a favore di Comune di Diano Castello, derivante da atto per costituzione di vincolo di inedificabilità a mapp 890.

La formalità è riferita solamente a asservimento mapp 426 e mapp 380 del foglio n. 6 di Diano Castello

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/08/2008 a firma di Notaio Ermanno Corallo ai nn. 70053/9380 di [REDACTED] nga (SV) ai nn. 4722/669, a [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 177603,08.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili censiti sul foglio 6 particella 890 sub 4 e sub 3 di Diano Castello

ipoteca **legale**, registrata il 20/04/2010 a Imperia ai nn. 102947/52, iscritta il 11/05/2010 a Imperia ai nn. 2375/382, a favor [REDACTED] erivante da art. 77 DPR 602/73 modificato dal [REDACTED]

Importo ipoteca: 38437,74.

Importo capitale: 19218,87.

L'ipoteca legale grava sugli immobili foglio 6 particella 890 sub 4 e sub 3 di Diano Castello

ipoteca **legale**, registrata il 06/05/2016 a Imperia ai nn. 1120/5216, iscritta il 10/05/2016 a Imperia ai nn. 1884/197, a favor [REDACTED] vante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 109968,58.

Importo capitale: 54984,29.



Ipoteca della riscossione che grava sui seguenti immobili siti in Comune di Diano Castello sul foglio n. 6 mapp 890 sub 4 e sub 3 e mapp 426

ipoteca **legale**, registrata il 06/05/2016 a Imperia ai nn. 1121/5216, iscritta il 10/05/2016 a Imperia ai [redacted] erivante da

Importo ipoteca: 44754,10 €.

Importo capitale: 22377,05 €.

L'ipoteca di riscossione grava sul foglio n. 6 mapp 890 sub 3 e sub 4 e mapp 426 di Diano Castello

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/11/2017 a firma di Tribunale Imperia UNEP ai nn. 2442 di repertorio, [redacted] a ai nn. 5664/4 [redacted] ilano, [redacted] ante da verbale di pignoramento immobili del 6/11/2017. [redacted] su il foglio 6 mapp 890 sub 3 e sub 4 di Diano Castello

pignoramento, stipulata il 19/07/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Imperia ai nn. rep. 903 di repertorio, trascritta il 28/07/2021 a Imperia ai nn. 4083/3382, a fav [redacted] n sede a Conegliano (TV) [redacted] ante da verba [redacted] Il verbale di pignorame [redacted] b 3 e sub 4 di Diano Castello

pignoramento, trascritta il 07/10/2022 a l [redacted] a f [redacted] [redacted] de a Conegliano (TV), [redacted] [redacted] rita solamente a mapp 426 del foglio n. 6 di Diano Castello.

Attualmente il mapp. 426 è stato frazionato in due parti: mapp 1282 di 2076 mq e corte del mapp 890 edificio oggetto della presente esecuzione immobiliare

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:

[redacted] :
 [redacted] quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto [redacted] taio Trucco ai nn. 35289 di repertorio, registrato il 11/07/1992 a Imperia ai nn. 352 rg - rp 2591. [redacted]
 L'atto di compravendita si riferisce all'acquisto del terreno mapp 426, sul [redacted] impresario ha costruito tra il 1993 e il 1999 l'edificio mapp 890 foglio n. 6 di Diano Castello composto dai sub 3 e sub 4



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. 15/1991 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di realizzazione di costruzione agricola.

Dall'accesso agli atti nel Comune di Diano Castello non è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 15 del 1991, non era presente nel faldone in archivio. L'esistenza del titolo edilizio è evidente in quanto citata nella pratica di sanatoria e segnata sui libri comunali.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. C. E. n. 53/cond. 94 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento e cambio di destinazione parziale al piano terra, trasformazione sottotetto in abitazione, presentata il 27/02/1995 con il n. prot n. 839 di protocollo, rilasciata il 25/06/2003 con il n. 53/cond 94 - prot. 3243 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera n. 30 del 25 novembre 2020 pubblicata il 13 gennaio 2021, l'immobile ricade in zona ANI.2 ambito non insediato zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Queste zone sono classificate come: ambiti di pregio paesaggistico ed ambientale in cui, frammisti a coltivazioni, sono ancora percepibili elementi vegetazionali autoctoni; limitata presenza di manufatti; notevole panoramicità dei siti. Gli Obiettivi sono: preservazione dello stato dei luoghi; ottimizzazione della fruibilità collettiva senza pregiudizi per l'ambiente; limitare la funzione residenziale ai soli edifici esistenti. Destinazioni ammissibili: attrezzature pubbliche o di uso pubblico direttamente connesse alla salvaguardia, alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente; piccoli ricoveri attrezzi; agriturismo, bed and breakfast, stalle e attrezzature connesse con l'agriturismo; modeste modifiche del suolo connesse con la coltivazione; non è consentito aprire nuove strade ad eccezione di quelle di pubblico interesse e necessarie per la difesa dagli incendi boschivi. Gli interventi edilizi concessi sono: - opere interne; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia e demolizione edilizia, con esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale. Si possono realizzare piccoli ricoveri per attrezzi: qualora sia esercitato esclusivamente il presidio senza la funzione residenziale, su mappali di proprietà di almeno mq. 10.000 complessivi, anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito di riferimento sui quali non siano presenti altri edifici, potranno essere realizzati piccoli ricoveri di attrezzi nel rispetto dei seguenti parametri: indice fondiario mc/mq 0,01; indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) mq/mq 0,003; volume massimo edificabile sul lotto mc 120; n. piani fuori terra n. 2; altezza massima m. 5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è censito a catasto con il mappale 890 del foglio 6, che è composto da diversi sub. Il mappale 1282 del foglio n. 6 derivante da frazionamento del mapp 426 per avere una corte intorno all'edificio. Attualmente il terreno (porzione del 426) è censito a catasto terreni come mapp n. 1282 di 2076 mq. Sul mappale 1282 (porzione del ex426) esistono dei manufatti ad uso ricovero animali, si ritiene che è opportuno demolire questi volumi in quanto abusivi. Il mappale 1282 è privo di indice edificatorio in quanto è già stato asservito. L'edificio si può scomporre in due unità abitative con



accesso indipendente, si ricorda che deve rimanere sempre secondo il piano urbanistico un utilizzo agricolo, come agriturismo o simile. Si ricorda che il piano sottotetto è attualmente da ultimare, in quanto mancano gli impianti e tutte le rifiniture. Per raggiungere l'edificio mapp 890 dalla strada pubblica bisogna attraversare il mappale 380, sul quale insiste l'attuale strada di accesso. Il mappale 380 è di proprietà dell'esecutato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio presenta diverse difformità rispetto la concessione in sanatoria rilasciata: internamente: presenza di scala che consente di raggiungere il locale interrato dal piano terra, assenza di botola prevista per raggiungere il sottotetto; esternamente: presenza di una passerella che consente di accedere al locale sottotetto dalle fasce poste sul retro dell'edificio (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Una Scia in sanatoria

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

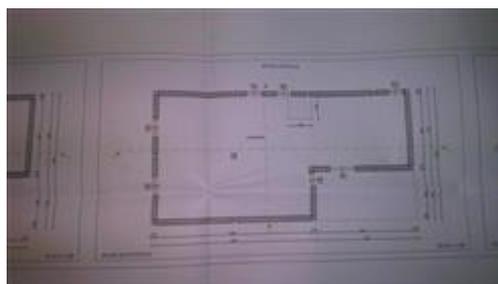
Costi di regolarizzazione:

- art 37 comma 4 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio va da un minimo di 516,00 € a un massimo di 5164,00 €: €1.500,00
- conformità strutturale per la scala e la passerella: €150,00
- pratica professionista per conformità urbanistica scia: €1.300,00
- pratica professionista abilitato per struttura: €1.800,00
- demolizione manufatti per ricovero animali sul mappale 426: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a opere interne e passerella esterna.

Per la scia in sanatoria si applica art 37 comma 4 del 380/2001, in particolare per la passerella si fa notare che la stessa rende l'accesso ai locali sottotetto in modo indipendente, questo non deve trasformare la costruzione in due unità abitative, i locali del sottotetto, abitabili, dovranno far parte sempre dei locali al piano terra, ad esempio secondo il PUC dovrebbero far parte di un unico agriturismo. E' probabile che il Comune chieda un vincolo, per impedire che le unità abitative possano aumentare.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DIANO CASTELLO VIA VICINALE DELLA VALLE REGIONE SANTA LUCIA 15, FRAZIONE REGIONE SANTA LUCIA - LOCALITÀ MONADE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a DIANO CASTELLO Via Vicinale della Valle Regione Santa Lucia 15, frazione Regione Santa Lucia - località Monade, della superficie commerciale di **322,48** mq per la quota di 1000/1000 di pier [REDACTED]

L'edificio è un fabbricato composto da: - piano interrato (su 4 lati, escluso il portone di accesso) di 120 mq netti; - piano terra di superficie lorda mq 134,46; sottotetto abitabile di 114,93 mq lordi. Il piano interrato e il sottotetto mancano delle rifiniture e degli impianti. L'edificio non è stato pitturato esternamente e attualmente i muri perimetrali, all'esterno, sono rifiniti con intonaco alla genevose. L'intonaco in diversi punti della facciata presenta macchie di muffa, efflorescenze dovute alla mancata protezione dagli agenti atmosferici e alla non corretta regimazione delle acque, o meglio alla non ultimazione dei lavori di lattoneria. Al piano terra è presente un ampio terrazzo lato mare, al quale si può accedere dalle camere e dalla cucina. Il piano terra è composto da: - 3 camere di cui due con superficie superiore ai 18 mq ed una con area pari a 12 mq; - una sala; - una cucina; - un ingresso; - due bagni. Il piano sottotetto è privo di rifiniture ed è provvisto di un terrazzo, lato mare di 19,53 mq, piastrellato in cotto. Dai terrazzi sopra descritti si può godere di una vista su campagne di ulivi e sullo sfondo è sempre visibile il mare. Per accedere all'immobile, si deve percorrere una strada con fondo in ghiaia, lasciata la Via pubblica si deve percorrere un piccolo tratto che insiste sul mapp 380 di pr [REDACTED] cutato) quindi il tracciato insiste sul mapp 1282. La strada ed i parcheggi sono siti in parte sul mappale 1282 (porzione del vecchio mappale 426 frazionato) e in parte sulla corte. Intorno all'immobile è presente una corte derivante da frazionamento del vecchio mappale 426.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 per Piano Interrato e piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 890 sub. 6 (catasto fabbricat [REDACTED] catastale: Via Santa Lucia, 11, piano: piano 1 (sottotetto), intestato [REDACTED] vante da fusione del sub 1 con il sub 2 del mapp 890 foglio 6 ha dato origine al sub 4 a sua volta è stato frazionato in sub 5 piano terra e sub 6 sottotetto ancora in costruzione



Coerenze: Il sub 6 è il sottotetto dell'edificio, si può accedere da passerella che si diparte da mapp 1282. Dalle aperture del sub 6 ci si può affacciare sulla corte che circonda tutto l'edificio. La corte confina a nord, est e sud-est con mapp 1282, a sud-ovest con il mappale 378 e a ovest con mapp 910.

- foglio 6 particella 890 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia, piano: piano interrato, intestato a [redacted] e da COSTITUZIONE del 21/06/1999 in atti dal 21/06/1999 (n. A01085.1/1999)

Coerenze: Il sub 3 è l'interrato dell'edificio, si può accedere ad esso dall'unica apertura lato sud, l'accesso avviene dalla corte che circonda tutto l'edificio. La corte confina a nord, est e sud-est con mapp 1282, a sud-ovest con il mappale 378 e a ovest con mapp 910.

- foglio 6 particella 890 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: via Santa Lucia, 11, piano: piano terra, intestato a [redacted] ante da fusione del sub 1 con il sub 2 del mapp 890 foglio 6 ha dato origine al sub 4 a sua volta è stato frazionato in sub 5 piano terra e sub 6 sottotetto ancora in costruzione

Coerenze: Il sub 5 è il piano terra dell'edificio, si può accedere ad esso dalla corte che circonda tutto l'edificio. La corte confina a nord, est e sud-est con mapp 1282, a sud-ovest con il mappale 378 e a ovest con mapp 910.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



riprese fotografiche al piano interrato e al piano primo



riprese fotografiche all'interno del piano sottotetto e riprese all'esterno dell'immobile





sull'immagine satellitare è stata evidenziata in blu la porzione di strada di accesso che attraversa il mapp 380

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Diano Marina 2,5 Km - Cervo 3,9 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centri storici di: Cervo, Diano Castello.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,2 Km
ferrovia distante 3 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è composto da un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto. L'interrato è ancora in costruzione, privo di serranda e in parte di solaio di fondazione. Per accedere alla scala interna che collega il piano interrato al piano terra, si deve aprire un portone blindato, posto a livello interrato. Il piano di calpestio dell'interrato è su 3 livelli: livello 1 posto di fronte il portone della scala è una striscia larga 4,60 m, avente un'altezza di 2,70 m, da qui si può raggiungere l'accesso lato esterno, in quota. L'accesso lato esterno è tamponato con materiale da costruzione e come già detto è privo di serranda; livello 2-3 sono posti sul lato ovest ed est del magazzino interrato, l'altezza di queste due zone è pari a 3,60 m, in quanto sono prive di solaio di fondazione. Tutto il locale interrato è occupato prevalentemente da materiale da costruzione, oltre altri oggetti e macchinari. Il piano terra è abitabile e abitato dall'esecutato, è provvisto di impianto di riscaldamento, ma la calderina viene utilizzata solo per l'acqua calda, attualmente l'alloggio viene riscaldato con stufa a legna in cucina. Il piano sottotetto è ancora in costruzione, è tamponato ed è provvisto dei serramenti esterni ed anche alcuni interni, manca di tutte le rifiniture (intonaco, pavimenti, impianti, isolante termico ecc). Al piano terra sono presenti due abusi edilizi per opere interne: scala di collegamento tra piano terra e interrato e botola per accesso al sottotetto. Al piano sottotetto l'accesso avviene tramite passerella esterna invece che botola interna. Al piano interrato non è stata realizzata la vasca di raccolta dell'acqua. Esternamente l'edificio è intonacato, ma non pitturato.

CLASSE ENERGETICA:

[113.46 KWh/m²/anno]

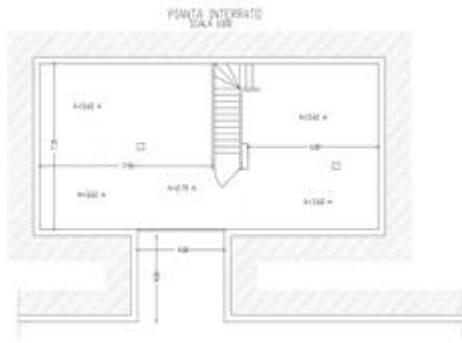
Certificazione APE N. 21448 registrata in data 07/06/2022

CONSISTENZA:

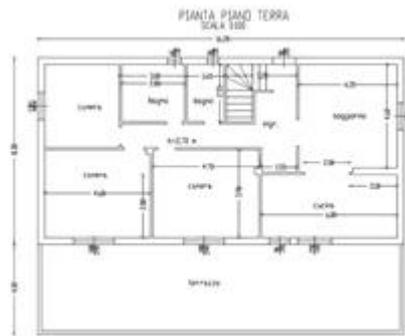
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	134,46	x	100 %	=	134,46
sottotetto residenziale privo di rifiniture	114,93	x	100 %	=	114,93
locale deposito - magazzino completamente interrato ad eccezione del portone di accesso con accesso da abitazione	134,46	x	50 %	=	67,23
terrazzo piano sottotetto	19,53	x	30 %	=	5,86
Totale:	403,38				322,48

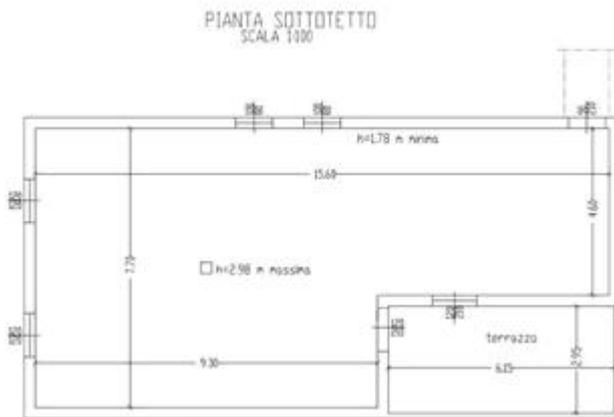




stato attuale interrato



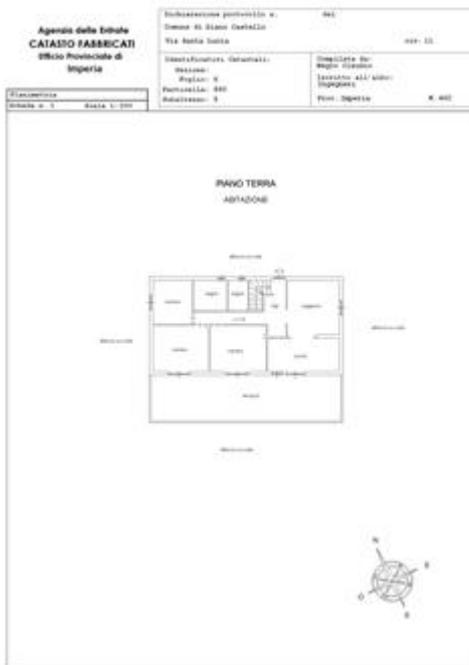
stato attuale piano terra



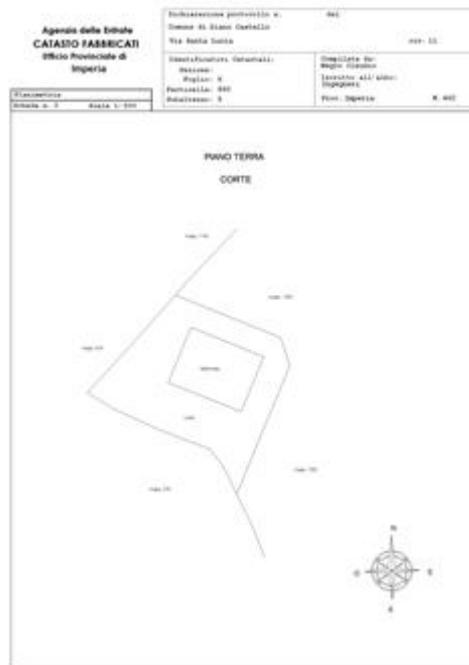
stato attuale sottotetto



pianta catastale interrato



pianta catastale piano terra



planimetria della corte del fabbricato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Zona Monade, villa vista mare. Composta da: cucina abitabile, ampio soggiorno, camera matrimoniale e bagno. Ampio box interrato.

Indirizzo: Via Santa Lucia

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 24

Prezzo: 380.000,00 pari a 2.183,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Casa indipendente vista mare, con giardino, magazzino e 2 posti auto in vendita. Costruzione recentissima, 4 vani, doppi servizi.

Indirizzo: via Monade

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 365.000,00 pari a 2.027,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Villa semindipendente vista mare, con giardino, box e 2 posti auto

Indirizzo: località Monade

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 390.000,00 pari a 2.254,34 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate primo semestre 2024

Descrizione: Ville e Villini



Indirizzo: TERRITORI AD EST DEL TORRENTE EVIGNO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.150,00 pari a 2.150,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare (23/10/2024)

Domanda: La situazione del mercato in località Monade - Via Santa Lucia a DIano Castello? Le persone a cui interessa la zona? Quanto tempo ci vuole per vendere un immobile.

Offerta: Ho moltissime ville in questa località e per lo più risalgono come età dal 1998 al 2005. In quell'epoca c'è stato il boom per le costruzioni in località Monade. Esistono molte ville di pregio, che restano sul mercato per diversi anni senza essere vendute. Il prezzo inizialmente è elevato visto le rifiniture e le dimensioni, i valori sono prossimi al milione di euro, dopo 3-4 anni, vengono vendute a meno della metà del loro valore. La zona è richiesta soprattutto dai milanesi, gli esteri come i tedeschi non sono interessati. La zona è comoda per chi vuole andare al mare, si consideri che con poco più di un chilometro si arriva a delle belle spiagge.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3-4 anni

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 3.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un'edificio è pari a 2154,00 €/mq. Al valore così rilevato sono state apportate, opportune detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. Si è tenuto conto con opportuni coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della categoria catastale, della posizione e dello stato di conservazione e a seguito di diversi calcoli si è ritenuto congruo applicare un valore di 1350,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 322,48 x 1.350,00 = **435.348,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 435.348,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 435.348,00**

BENI IN DIANO CASTELLO VIA VICINALE DELLA VALLE REGIONE SANTA
LUCIA 15, FRAZIONE REGIONE SANTA LUCIA - LOCALITÀ MONADE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



terreno agricolo a DIANO CASTELLO Via Vicinale della Valle Regione Santa Lucia 15, frazione Regione Santa Lucia - località Monade, della superficie commerciale di **2.076,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena [REDACTED]

Il mappale 1282 è [REDACTED] ento questo mappale è privo di indice in quanto è stato asservito per costruire il fabbricato mapp 890. Per accedere alla passerella del piano sottotetto dell'edificio descritto nel lotto A si deve passare sul mappale 1282. All'interno dell'uliveto, a monte della strada di accesso al caseggiato, vi sono delle costruzioni ad uso ricovero animali, al momento del sopralluogo in uno di questi fabbricati sono presenti dei cani da caccia. Queste costruzioni risultano prive di titolo edilizio e si ritiene che sia necessario demolirle.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1282 (catasto terreni), partita 301034, qualita/classe ULIVETO, superficie 2076, reddito agrario 6,97 €, reddito dominicale 5,90 €, indirizzo catastale: Via Santa Lucia, [REDACTED] frazionamento del mappale 426

Coerenze: a Nord- E [REDACTED] a sud-est con il mappale 619, a sud-ovest con il mappale 380 [REDACTED] est con il mappale 378, 890 e 910, ad nord-ovest con il mappale 1142 ed infine a nord con il mapp 704

il mappale 1282 deriva da frazionamento del mappale 426 per realizzare la corte all'edificio avente mapp 890 del foglio n. 6, fabbricato oggetto di esecuzione.

Il terreno presenta , le seguenti sistemazioni agrarie: coltivazione ulivi a fasce con muretti a secco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Diano Marina 2,5 Km - Cervo 3,9 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centri storici di: Cervo, Diano Castello.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,2 Km
ferrovia distante 3 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il mapp. 1282 è un uliveto composto da circa 280 alberi di ulivo, il terreno risulta in buono stato e pare sia coltivato e curato. Da Via Santa Lucia per raggiungere il mappale 1282, tramite strada transitare sul mappale 380, anch'esso attualmente risulta di proprietà  per il fabbricato in quanto consente pur rimanendo in ambito agricolo di realizzare diverse attività: ad esempio agriturismo con camere o piccole unità abitative.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uliveto	2.076,00	x	100 %	=	2.076,00
Totale:	2.076,00				2.076,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Diano Castello: a confine con Diano Marina a circa 2 km dal mare di strada pianeggiante, terreno di circa 1443 metri con accesso comodo dalla strada principale. Non edificabile

Indirizzo: Via Santa Lucia

Superfici principali e secondarie: 1743

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 11,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Vendesi uliveto, posizione dominante, esposizione completa a sud, facilmente raggiungibile, ampio spazio pianeggiante per mezzi/attrezzi. non edificabile

Indirizzo: Via Santa Lucia

Superfici principali e secondarie: 3100

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 11,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agente immobiliare (23/10/2024)

Domanda: La situazione del mercato in località Monade - Via Santa Lucia a Diano Castello? Le persone a cui interessa la zona? Quanto tempo ci vuole per vendere un immobile.

Offerta: I terreni in questa località interessano se sono costruibili o appartengono a un edificio, a volte qualche agricoltore. Pertanto quando i terreni non hanno indice di edificabilità restano sul mercato per molti anni senza essere venduti. Il prezzo di



un terreno privo di indice è basso. Comunque per coloro che piace la campagna la zona è comoda, si raggiunge facilmente con mezzi ed inoltre se non già munito di acqua e elettricità, si può facilmente attrezzare in quanto la zona è urbanizzata.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5-10 anni

Valore minimo: 7,00

Valore massimo: 15,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un terreno è pari a 11,38 €/mq. Al valore così rilevato sono state apportate, opportune detrazioni e maggiorazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. Si è tenuto conto con opportuni coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della categoria catastale, della posizione e dello stato di conservazione e a seguito di diversi calcoli si è ritenuto congruo applicare un valore di 10,56 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.076,00 x 10,56 = 21.922,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.922,56
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.922,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è la stima sintetica (o diretta), un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. In seguito ad una serie di indagini di mercato presso gli operatori immobiliari, si è reperita una casistica di dati relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima, per questo si è ritenuto di poter adottare una stima sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Dai dati ottenuti si evince che il prezzo medio per un'edificio nella zona è pari a 2154,00 €/mq per l'edificio e di 11,38 € per l'uliveto. Ai valori così rilevati sono state apportate, opportune detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. Si è tenuto conto con opportuni coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della categoria catastale, della posizione e dello stato di conservazione e a seguito di diversi calcoli si è ritenuto congruo applicare un valore di 1350,00 €/mq per il fabbricato e di 10,56 € per il terreno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Comune di Diano Castello, agenzie: agenzie presenti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 gennaio 2024

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	322,48	0,00	435.348,00	435.348,00
B	terreno agricolo	2.076,00	0,00	21.922,56	21.922,56
				457.270,56 €	457.270,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 451.320,56**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 451.300,00**

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
Claudio Negro

