



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BRAMITO SPV S.R.L.RAPPR. DA SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MARTINA BADANO

CUSTODE:
IFIR PONENTE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. 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 42/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN REMO VIA ROMA N°4/VIA NINO BIXIO N°3, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrati, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria. L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano terzo e quarto/sottotetto ed è accessibile da vano scala condominiale. L'alloggio è anche raggiungibile al quarto piano direttamente dall'ascensore. L'alloggio si presenta in fase di ristrutturazione interna e sono da realizzare ancora tutte le opere di finitura, nello specifico per ultimare i lavori è necessario eseguire nei locali la pavimentazione, la tinteggiatura, le opere di impiantistica elettrica e termoidraulica, la posa di infissi, ecc. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è del tipo centralizzato. L'unità immobiliare una volta ultimata sarà costituita da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere da letto e quattro balconi a pozzo. L'altezza interna visto che l'alloggio è sito in un piano mansardato varia da un minimo di 1,50 ml. ad un massimo di 3,45 ml.. L'unità immobiliare gode di ottima esposizione su tre lati con magnifica vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - 4, ha un'altezza interna di MAX. 3,45 - MIN. 1,50 MT..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 98 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 923,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 4 /VIA NINO BIXIO N°3, piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e VARIAZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 40834 in atti dal 25/02/2003 VAR. UFF. PER MODIFICA CLASSAMENTO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 201258.1/2002)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

B posto auto a SAN REMO VIA ROMA N°4/VIA NINO BIXIO N°3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto



pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terra di superficie di 10 mq. e con altezza 2,42 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di circa ml. 2,20 - VEDI SCHEMA POSTO AUTO (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni). Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ML. 2,42 UTILE 2,20 CIRCA. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N° 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 663.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 563.550,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377 RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECUTIVA CON L'APPOSIZIONE DE

C.P.C. IN DATA 22/01/99 IN ██████████
SRLSI PRECISA CHE LA SOCIETA' "BRAMITO SPV S RL" E' TITOLARE PER SUCCESSIONE PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA ██████████ SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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:	€. 3.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00



Millesimi condominiali:	GENERALI SUB.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	98 MILL. 42,40
Ulteriori avvertenze:	(TAB. A),
	€. 4.000,00
Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002. Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.	MANUTENZIONE
	SUB.98 MILL.
	50,00 (TAB. B),
	ASCENSORE
	SUB.98 MILL.
	266,00 (TAB.E),
	SPESE GEN.
	SUB. 39
	MILL.2,80 (TAB.
	A),
	MANUTENZIONE
	SUB.39 MILL.
	18,40 (TAB.C)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori



di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difforni da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura" della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente. RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi. DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno



aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO E' IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE PERTANTO OCCORRE PER COMPLETARE I LAVORI E RENDERE L'IMMOBILE AGIBILE PRESENTARE PRATICA EDILIZIA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SANREMO (normativa di riferimento: Testo unico edilizia DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratiche edilizie (C.I.L.A.) e (S.C.I.A. per l'agibilità): €3.000,00



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 SAN REMO VIA ROMA N°4/VIA NINO BIXIO N°3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO VIA ROMA N°4/VIA NINO BIXIO N°3, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

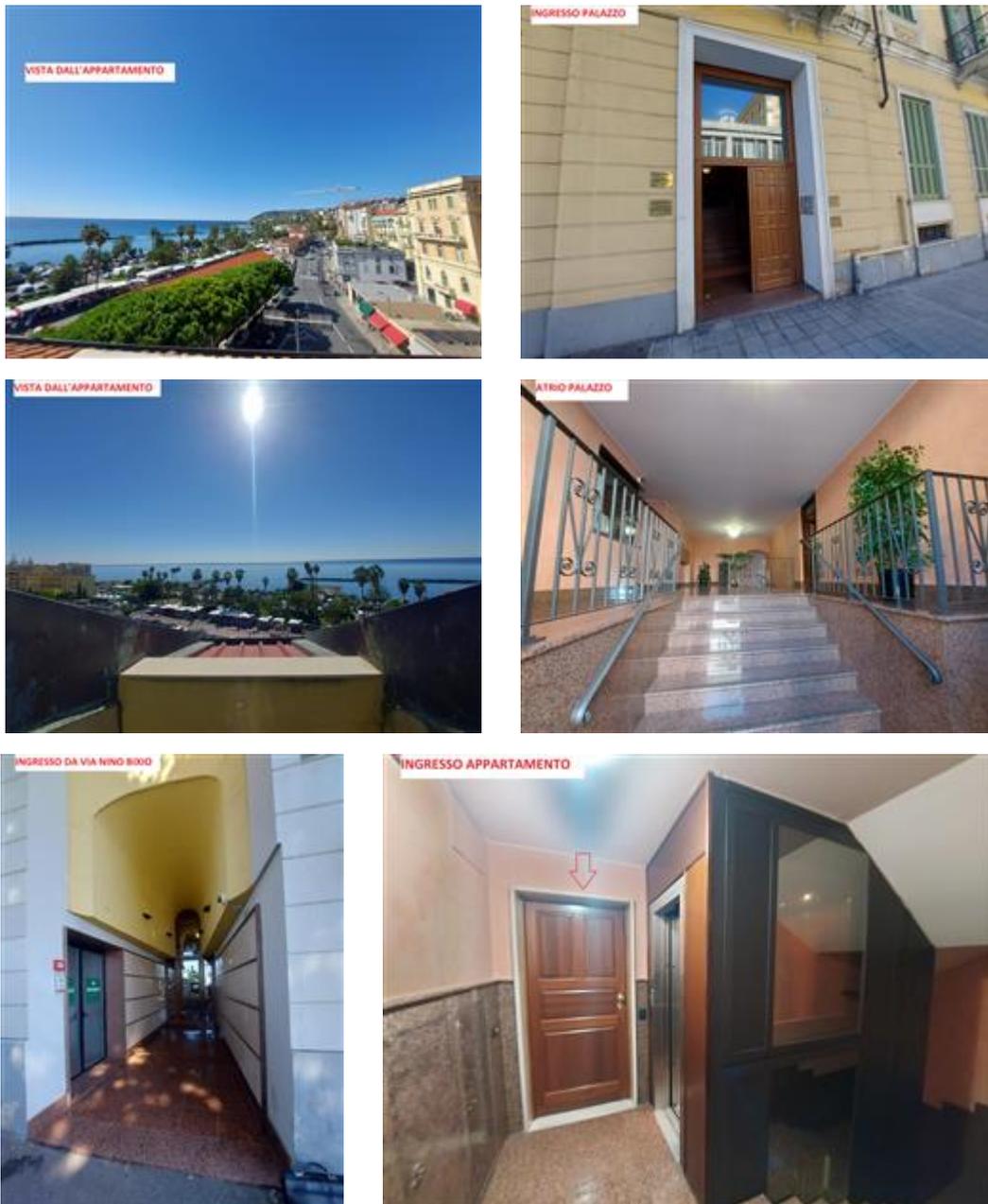
L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrati, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria. L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano terzo e quarto/sottotetto ed è accessibile da vano scala condominiale. L'alloggio è anche raggiungibile al quarto piano direttamente dall'ascensore. L'alloggio si presenta in fase di ristrutturazione interna e sono da realizzare ancora tutte le opere di finitura, nello specifico per ultimare i lavori è necessario eseguire nei locali la pavimentazione, la tinteggiatura, le opere di impiantistica elettrica e termoidraulica, la posa di infissi, ecc. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è del tipo centralizzato. L'unità immobiliare una volta ultimata sarà costituita da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, due camere da letto e quattro balconi a pozzo. L'altezza interna visto che l'alloggio è sito in un piano mansardato varia da un minimo di 1,50 ml. ad un massimo di 3,45 ml.. L'unità immobiliare gode di ottima esposizione su tre lati con magnifica vista mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - 4, ha un'altezza interna di MAX. 3,45 - MIN. 1,50 MT. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 98 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 923,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 4 /VIA NINO BIXIO N°3, piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e VARIAZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 40834 in atti dal 25/02/2003 VAR. UFF. PER MODIFICA CLASSAMENTO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 201258.1/2002) Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



autobus distante 50 MT	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 50 MT	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> FINESTRE A DOPPIA ANTA realizzati in ALLUMINIO ANODIZZATO E DOPPIO VETRO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

<i>pareti esterne:</i> costruite in MURATURA IN PIETRA con coibentazione in ISOLAMENTO TERMICO INTERNO , il rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

<i>scale:</i> VANO SCALA CONDOMINIALE con rivestimento in MARMO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------	---------------------

<i>portone di ingresso:</i> AD ANTA BATTENTE realizzato in LEGNO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

<i>protezioni infissi esterni:</i> A DOPPIA ANTA realizzate in PERSIANE IN ALLUMINIO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in CEMENTO ARMATO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

<i>solai:</i> CEMENTO ARMATO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------------------	-------------------------	---------------------

<i>travi:</i> costruite in CEMENTO ARMATO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------





CLASSE ENERGETICA:



[110.46 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 461 registrata in data 05/01/2024

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	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



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: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE

Descrizione: Bilocale con splendida vista mare

Indirizzo: via Nino Bixio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023



Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx

Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ

Indirizzo: via Carli n°29

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS

Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq

Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA

Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70

Indirizzo: C.SO IMPERATRICE

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 130,00 x 4.800,00 = **624.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 624.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 624.000,00**

BENI IN SAN REMO VIA ROMA N°4/VIA NINO BIXIO N°3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SAN REMO VIA ROMA N°4/VIA NINO BIXIO N°3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terra di superficie di 10 mq. e con altezza 2,42 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di circa ml. 2,20 - VEDI SCHEMA POSTO AUTO (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ML. 2,42 UTILE 2,20 CIRCA. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N° 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

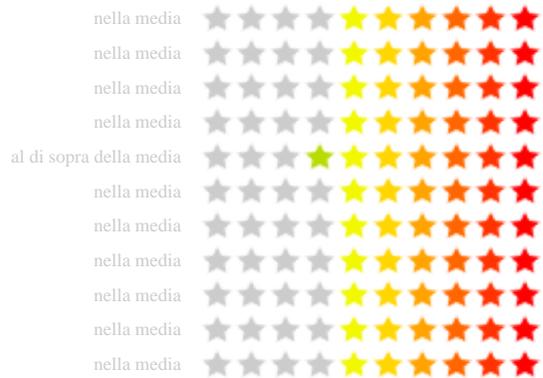
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

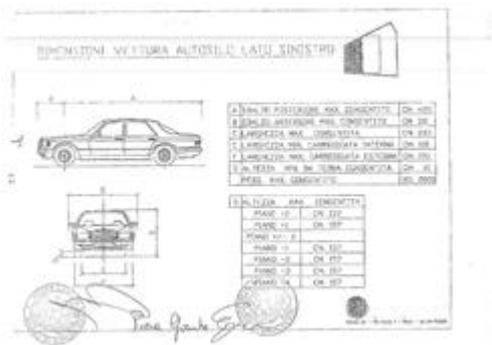
- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



**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: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE

Descrizione: Bilocale con splendida vista mare

Indirizzo: via Nino Bixio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx

Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ

Indirizzo: via Carli n°29

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS

Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq

Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29



Superfici principali e secondarie: 63
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
 Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
 Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
 Superfici principali e secondarie: 79
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
 Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA
 Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano
 Indirizzo: via Nino Bixio n.3
 Superfici principali e secondarie: 10
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 4.200,00 = **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	130,00	0,00	624.000,00	624.000,00
B	posto auto	10,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				666.000,00 €	666.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 663.000,00**

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: **€. 99.450,00**

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: **€. 563.550,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU

C.P.C. IN DATA 22

SRLSI PRECISA CH

PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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: **€. 460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 600,00**

Millesimi condominiali: **MILLESIMI**

Ulteriori avvertenze: **GENERALI 2,60**

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge **(TAB. A),**

n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal **MANUTENZIONE**

Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del **POSTI AUTO**

paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è **MILLESIMI 17,10**

sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a **(TAB.C)**

mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002.

Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente

Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del

diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli

articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difforni da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

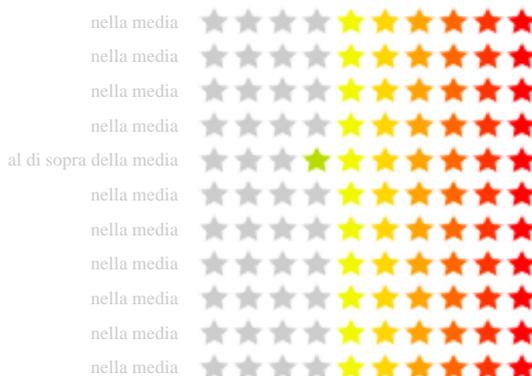
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ELETTROCOMANDATA realizzato in METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

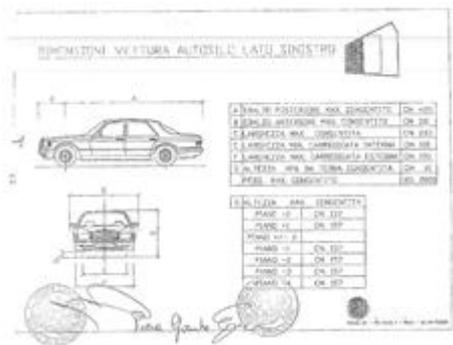
travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU
 C.P.C. IN DATA 22 [REDACTED]
 SRLSI PRECISA CH
 PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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:	€. 460,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 600,00
Millesimi condominiali:	MILLESIMI GENERALI 2,60
Ulteriori avvertenze:	(TAB. A),
Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002. Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.	MANUTENZIONE POSTI AUTO MILLESIMI 17,10 (TAB.C)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difforni da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

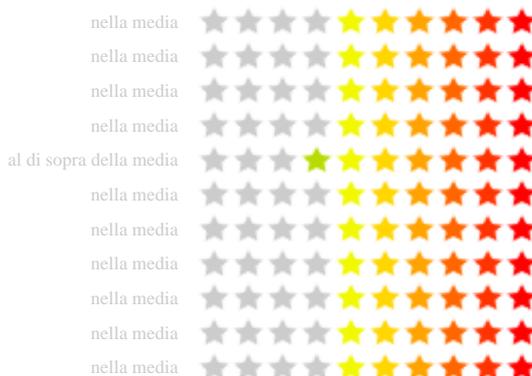
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ELETTROCOMANDATA realizzato in

METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

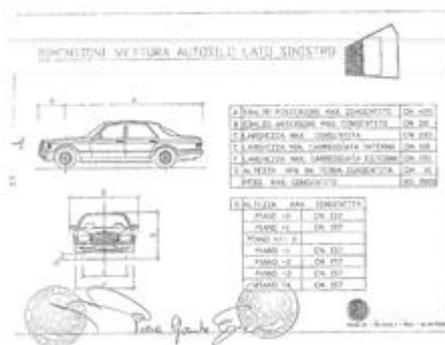
travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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:	10,00	x	3.800,00	=	38.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.000,00
---	---------------------

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU

C.P.C. IN DATA 22

SRLSI PRECISA CH

PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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: **€. 460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 600,00**

Millesimi condominiali: **MILLESIMI**

Ulteriori avvertenze: **GENERALI 2,60**

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002.

Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

(TAB.A), **MANUTENZIONE POSTI AUTO MILLESIMI 17,10**

(TAB.C)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002. Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:****N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967**

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. **8423**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sospesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1/628** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

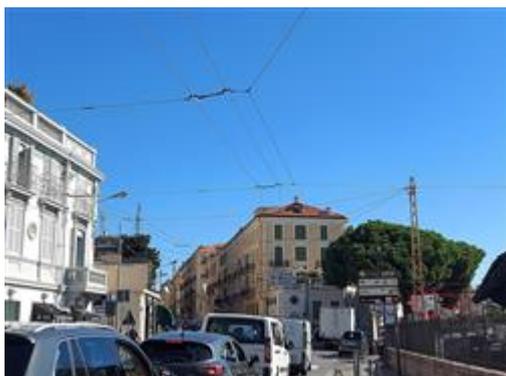
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

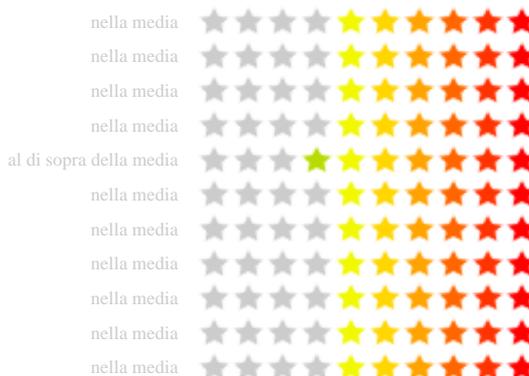
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ELETTROCOMANDATA realizzato in METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

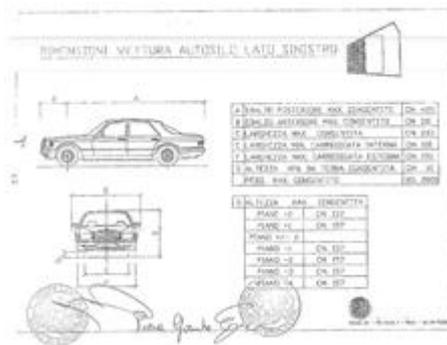
travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU

C.P.C. IN DATA 22

SRLSI PRECISA CH

PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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: **€. 460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 600,00**

Millesimi condominiali: **MILLESIMI**

Ulteriori avvertenze: **GENERALI 2,60**

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002.

Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

(TAB.A), **MANUTENZIONE POSTI AUTO MILLESIMI 17,10**

(TAB.C)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002. Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

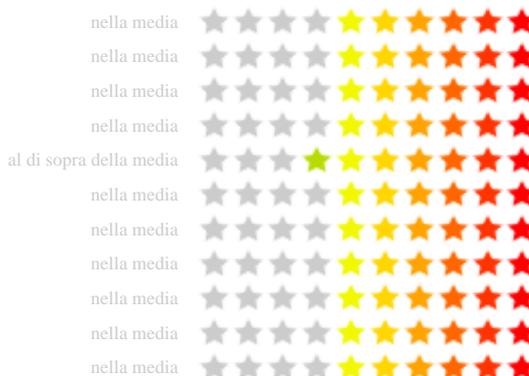
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ELETTROCOMANDATA realizzato in

METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE

Descrizione: Bilocale con splendida vista mare

Indirizzo: via Nino Bixio



Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA
Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano
Indirizzo: via Nino Bixio n.3
Superfici principali e secondarie: 10
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq



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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €



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: €. 38.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 1.900,00

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: €. 36.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU

C.P.C. IN DATA 22

SRLSI PRECISA CH

PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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: **€. 460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 600,00**

Millesimi condominiali: **MILLESIMI**

Ulteriori avvertenze: **GENERALI 2,60**

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge **(TAB. A),**

n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal **MANUTENZIONE**

Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del **POSTI AUTO**

paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è **MILLESIMI 17,10**

sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a **(TAB.C)**

mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002.

Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente

Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del

diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli

articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO

DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO

NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con

atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn.

Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI

TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

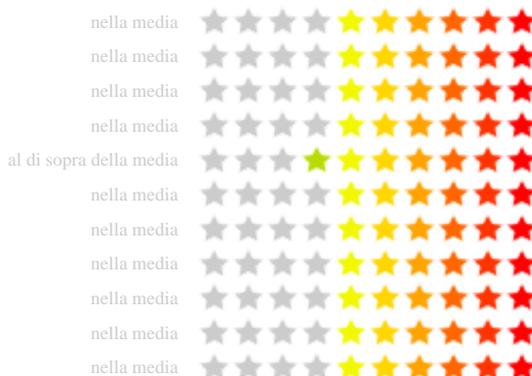
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ELETTROCOMANDATA realizzato in METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

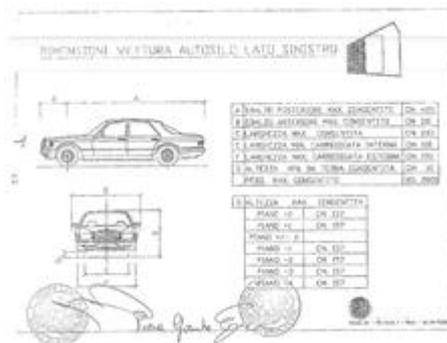
travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57- vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU

C.P.C. IN DATA 22

SRLSI PRECISA CH

PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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: **€. 460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 600,00**

Millesimi condominiali: **MILLESIMI**

Ulteriori avvertenze: **GENERALI 2,60**

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002.

Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

(TAB.A), **MANUTENZIONE POSTI AUTO MILLESIMI 17,10**

(TAB.C)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano terzo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57- vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 3, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

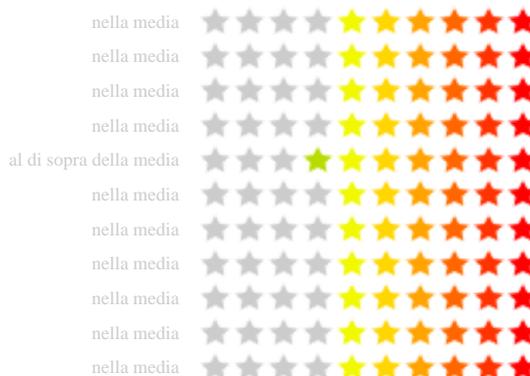
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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:	10,00	x	3.800,00	=	38.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.000,00
---	---------------------

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU

C.P.C. IN DATA 22

SRLSI PRECISA CH

PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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: **€. 460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 600,00**

Millesimi condominiali: **MILLESIMI**

Ulteriori avvertenze: **GENERALI 2,60**

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal

Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002.

Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente

Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del

diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli

articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57 - vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

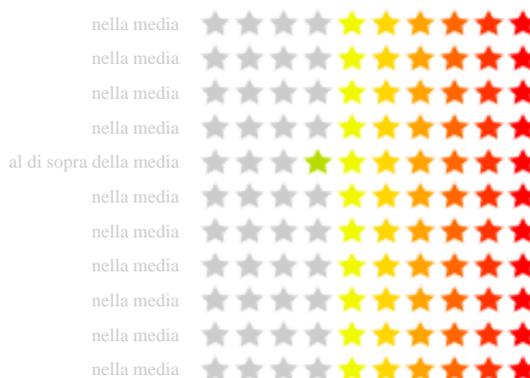
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57- vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECU
 C.P.C. IN DATA 22 [REDACTED]
 SRLSI PRECISA CH
 PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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:	€. 460,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 600,00
Millesimi condominiali:	MILLESIMI GENERALI 2,60
Ulteriori avvertenze:	(TAB. A),

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002. Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

MANUTENZIONE POSTI AUTO MILLESIMI 17,10 (TAB.C)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di NOTAIO MARTINO ROBERTO DI TORINO ai nn. Repertorio n. 23461/14155 di repertorio, registrato il 04/05/2007 a UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO ai nn. 9055, trascritto il 09/05/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. 5683/3541



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difforni da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57- vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

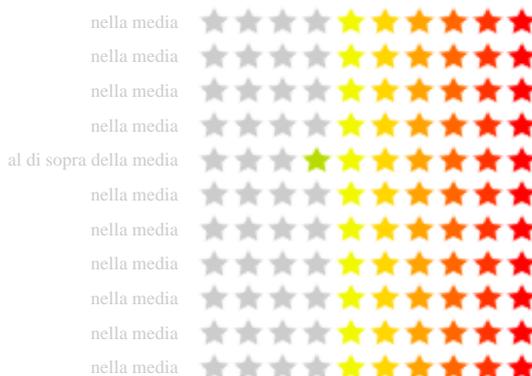
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ELETTROCOMANDATA realizzato in

METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

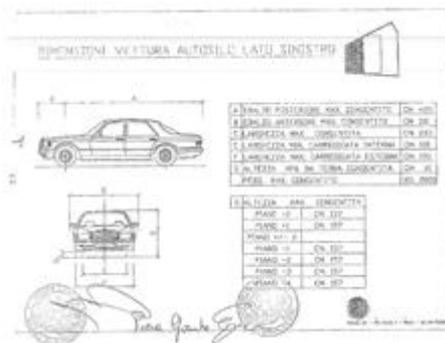
travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57- vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.100,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983 fino al 12/04/2007), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. **8423**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1/628** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle



improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico. Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente.

RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da



esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo interrato di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57- vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 1265 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

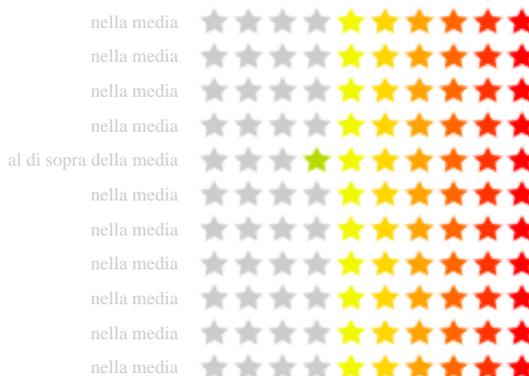
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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:	10,00	x	3.800,00	=	38.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.000,00
---	---------------------

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**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: **€. 36.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57-vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **36.100,00**

Data della valutazione: **12/01/2024**

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 17/12/1998 a firma di Notaio PREVER GIAMPIERO ai nn. Numero di repertorio 43377 di repertorio, iscritta il 05/12/2018 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 10922 Registro particolare n. 1341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 7.896.150,61.

Importo capitale: Euro 3.948.075,31 .

LA PRESENTE IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO CODESTOUFFICI O IN DATA 23 DICEMBRE 1998 AL NUMERO 1417 DI PARTICOLARE.RIDUZIONE DI SOMMA AN NOTATA IL 18/08/2004 PART.1065.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE D'IMPERIA ai nn. Numero di repertorio 815/2022 di repertorio, trascritta il 20/04/2022 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. Registro generale n. 4151 Registro particolare n. 3324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN FORZA DI DEL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA EX ART.38 SEGG. D.LGS.385/93 A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 17/12/98 REP. 43377 RACC.17875 E DEL SUCCESSIVO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA DI MUTUO A I SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.38 SEGG. D.LGS. 01/09/93 N.385 A ROGITO



NOTAIO GIAMPIERO PREVER DI TORINO IN DATA 05/01/99 REP.43468 RA CC.17930, RESO IN FORMA ESECUTIVA CO [REDACTED] C.P.C. IN DATA 22/01/99 IN [REDACTED] SRLSI PRECISA CHE LA SOCIETA' "BRAMITO SPV S RL" E' TITOLARE PER SUCCESSIONE PARTICOLARE DEI CREDITI ORIGINARIAMENTE VANTANTI DA "BANCA CARIGE SPA" (C.F. E PARTITA IVA 03285880104) IN SEGUITO AD OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE

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:	€. 460,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 600,00
Millesimi condominiali:	MILLESIMI GENERALI 2,60
Ulteriori avvertenze:	(TAB. A), MANUTENZIONE POSTI AUTO MILLESIMI 17,10 (TAB.C)

Il fabbricato è riconosciuto di interesse storico ed artistico ai sensi della Legge n°1089 del 01/06/1939 precisando che l'intera materia è ora disciplinata dal Decreto Legislativo del 22/01/2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). In base a tale Leggi l'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto è sottoposto al vincolo con Decreto Ministeriali in data 25/08/1992, notificato a mezzo del messo comunale di Torino in data 25/11/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San remo in data 25/02/1993 ai numeri 1270/1002. Conseguentemente verrà trasmessa entro 30 giorni dalla vendita denuncia relativa alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio per consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come previsto dagli articoli 58 e 59 del succitato Decreto Legislativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DEVE ESSERE FATTA SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO E PUBBLICATO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO LUIGI MUSSO DI TORINO IN DATA 12 DICEMBRE 2002, REPERTORIO NUMERO 67640/28632 REGISTRATO A TORINO IL 23/12/2002 AL NUMERO 11083

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 14/01/1983), con atto stipulato il 14/01/1983 a firma di NOTAIO TOMATIS ADA, trascritto il 22/01/1983 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANREMO ai nn. REGISTRO PARTICOLARE 502 REGISTRO GENERALE 629

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE DI EPOCA ANTERIORE AL 01/09/1967

NULLA OSTA AI SENSI ART.18 DELLA LEGGE N.1089/1939 DAL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DELLA LIGURIA N. 8423, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO ESTERNO E SISTEMAZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 26/09/1997 con il n. 8423 di protocollo.

Il nulla osta rilasciato mantiene sopsesa la destinazione degli spazi riservati a "commercio-terziario"

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/628 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, rilasciata il 13/02/1998 con il n. 1/628 di protocollo, agibilità del 29/05/2003.

Varianti in corso d'opera: - prot. n. 26102 del 19/06/2001 - prot. n. 698/01 del 10/03/2003 Si precisa che è stato richiesto alla Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici della Regione Liguria con lettera del 09/10/2002 (ricevuto da detto Ente il 10/10/2002) esame del progetto di variante in relazione al citato nulla osta n° 8423 della stessa Soprintendenza ed, ai sensi dell'art. 24 dell'allora D.L.29/10/1999 n°490; i termini per il relativo silenzio assenso sono scaduti il 10/01/2003. La comunicazione di fine lavori è del 14/04/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 21/06/2022, l'immobile ricade in zona Ambiti di Conservazione TUS_02 - Ambito di conservazione tessuto urbano storico del Centro Storico, comprende i quartieri della Pigna, del Piano e della Marina, soggetto a norme di conformità. TUS_02a Sottoambito di conservazione del tessuto urbano.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo generale degli Ambiti del Tessuto Urbano Storico è il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione dei Centri Storici, attraverso il potenziamento del livello di connessione e fruibilità degli stessi, l'insediabilità di una pluralità di funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica. Vi è inoltre l'obiettivo della riorganizzazione dell'area dell'ex stazione ferroviaria e degli spazi adiacenti con l'obiettivo di dotare la città di servizi necessari.. DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 62% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III: Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Sono vietate le trasformazioni dei tetti, l'introduzione di tagli nelle falde o bucatore, le variazioni di pendenza nonché l'impiego di materiali diversi, se non per il ripristino delle condizioni originali. Nei prospetti non sono ammesse modifiche delle eventuali decorazioni e delle bucatore, la realizzazione di corpi a sbalzo e di poggiosi, nè la sostituzione di infissi e serramenti con nuovi manufatti di forma, colore e materiale difformi da quelli tipologicamente coerenti e tradizionali dell'edilizia storica. Deve essere inoltre perseguita, in caso di costruzioni prive di significativi valori edilizi, la riqualificazione dell'edificio con la correzione delle improprietà edilizie e formali evidentemente presenti. Risulta altresì importante non compromettere i giardini e gli spazi interni connessi con l'articolazione del tessuto antico Non sono ammessi volumi interrati autonomi anche per parcheggi pertinenziali. Nella realizzazione degli interventi relativi all'area dell'ex Stazione ferroviaria si dovrà curare in particolare il rapporto con il mare, il rapporto con il tessuto urbano retrostante, il rapporto con la mobilità del litorale e il mantenimento del segno storico dell'ex Stazione FS. L'apertura" della zona di lungomare verso il centro della città e verso le parti marine ad ovest e ad est (area di Pian di Nave) dovrà essere garantita contestualmente alle trasformazioni previste. In particolare, dovranno essere attentamente valutate le vedute dell'area dal



mare e dalle altre parti a quote più elevate dell'abitato. Gli interventi, anche se adotterà un linguaggio architettonico nuovo, dovrà dimostrare evidenti legami con il contesto esistente. RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITO "Marina - TUS_02a" NORMA di CONFORMITA' Nei locali posti al piano terra degli edifici compresi nelle zone pedonali è ammesso esclusivamente l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi. DISCIPLINA PAESISTICA di LIVELLO PUNTUALE La zona denominata Marina si sviluppa a partire dai primi anni dell'Ottocento, nel periodo in cui si manifesta la maggiore espansione dell'abitato al di fuori del nucleo medievale. I nuovi nuclei si vanno aggregando lungo le principali vie di comunicazione: l'asse Pigna-Porto per la Marina. Nella fascia più vicina al mare, essi erano costituiti da edifici modesti (case di pescatori). Negli anni si sono succedute rilevanti trasformazioni del tessuto edilizio ed urbanistico anche a causa della posizione favorevole rispetto all'asse principale di comunicazione est-ovest. La zona interessa una porzione di tessuto urbano importante sia per la localizzazione che per la possibilità di fruizione e le caratteristiche e la qualità di alcuni edifici. Tale zona infatti costituisce la porzione più vivace del centro urbano e più direttamente in connessione con la costa. Per tali motivi è anche sottoposta a una particolare pressione insediativa di attività terziarie. Al fine di garantire la coerenza e la compatibilità delle previsioni di Piano con l'obiettivo di tutela dei valori presenti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici, tipologici e storico /ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali storici, elementi questi che tutti complessivamente contribuiscono alla qualità dell'impianto strutturale e all'identità dei luoghi. Non sono pertanto compatibili interventi che compromettano i caratteri originali degli edifici, che trasformino il tessuto edilizio, che spostino gli allineamenti dei fabbricati e che impegnino aree verdi o spazi vuoti di pausa. Non è ammesso realizzare balconi e logge aperte e dovranno essere conservate bucatore, decorazioni, forme, colori e materiali degli infissi. Negli interventi edilizi e nelle sistemazioni esterne dovrà essere posta attenzione ai con visuali verso le emergenze del Centro Storico e verso il mare, a tal fine non potranno essere inseriti elementi che impediscano o disturbino tali visuali. Per gli interventi relativi a edifici di particolare pregio architettonico ed a ville storiche il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza, con una progettazione organica del verde che garantisca la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, nonché delle aree di verde strutturato sia quando per estensione e importanza vegetazionale assumono valenza di parchi urbani (art 36 NA del PTCP aree PU) sia quando, seppur non riconducibili a tale categoria, costituiscono comunque elemento di qualificazione ambientale del tessuto urbano (SU o TU). Gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti crollate (sempre sia possibile accertare e documentare l'originaria consistenza) di demolizione/ricostruzione, (fermo restando che tali modalità devono trovare applicazione in casi sporadici in cui il degrado architettonico o strutturale sia tale da rendere impossibile un diverso recupero dell'esistente) potranno essere ammessi nel rispetto del sedime, della sagoma e dei valori identitari del tessuto di appartenenza. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

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 SAN REMO VIA NINO BIXIO 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN REMO VIA NINO BIXIO 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio denominato " Residenza ex Plaza" ove si colloca l'immobile oggetto di stima, è composto da cinque piani fuori terra e quattro interrato, struttura portante in muratura, tetto con manto di copertura in tegole di laterizio, intonacato al civile, visivamente in condizioni di stabilità statica e manutenzione generale buone. Il condominio è accessibile sia da via Roma n° 4 mediante un portone in legno sia da via Nino Bixio n°3 tramite un portone in metallo e vetro. Il fabbricato è situato nel centro abitato della città di Sanremo, in zona residenziale, completa di tutti i servizi di zona, trasporto pubblico, scuola dell'infanzia e elementare, ospedale, negozi, bar/ristoranti, ecc., e si trova a poche decine di metri dal mare, dal casinò, dal vecchio porto e dalla vecchia stazione ferroviaria.

Il posto auto di tipo meccanizzato è con accesso da via Nino Bixio n° 3 nell'autosilo al piano primo di superficie di 10 mq. e con altezza 1,80 ml. come riportato in planimetria ma l'altezza utile massima da indagine è di ml. 1,57-vedi schema posto auto. (il meccanismo al suo interno è accessibile solo agli addetti alla manutenzione per effettuare gli interventi, pertanto non è possibile fare rilevamenti e misurazioni) . Il Garage "Plaza" di via Nino Bixio ha la particolarità di sollevare vetture attraverso un ascensore per auto. L'autorimessa è caratterizzata da un sistema di sollevamento a colonne laterali, che offre il vantaggio di un ingombro ridotto in fossa, permettendo di accedere a più livelli interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 1,57 ML..Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1265 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 10 mq, rendita 98,64 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N° 3, piano: S 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. IM0130749 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 52558.1/2016)
Coerenze: VIA ROMA A NORD E OVEST, VIA NINO BIXIO A SUD, MAPPALE 1259 A EST



L'intero edificio sviluppa 9 piani, 5 piani fuori terra, 4 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

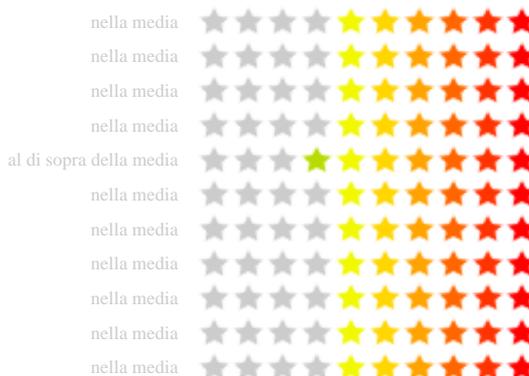
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 MT
- autostrada distante 5 KM
- ferrovia distante 2 KM
- filobus distante 50 MT
- porto distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in TEGOLE DI LATERIZIO con coibentazione in ISOLANTE TERMICO



pareti esterne: costruite in MURATURA , il



rivestimento è realizzato in INTONACO CIVILE

portone di ingresso: SERRANDA al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ELETTROCOMANDATA realizzato in

METALLO

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in CEMENTO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ARMATO

solai: CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

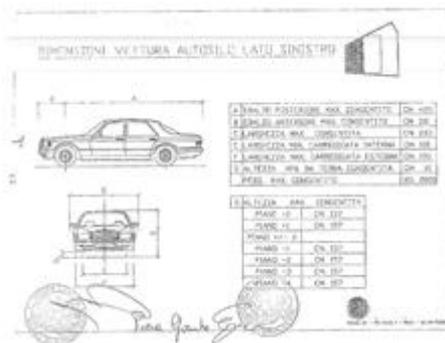
travi: costruite in CEMENTO ARMATO al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
POSTO AUTO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



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: 08/12/2023
Fonte di informazione: AGENZIA BORRA IMMOBILIARE
Descrizione: Bilocale con splendida vista mare
Indirizzo: via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sauze d'Oulx
Descrizione: BILOCALE CON VISTA MARE A SANREMO A DUE PASSI DAL CASINÒ
Indirizzo: via Carli n°29
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS
Descrizione: In via Nino Bixio, affacciato sulla pista ciclabile e a pochi metri dalle spiagge, vendiamo lussuoso appartamento di 65 mq
Indirizzo: Via nino Bixio/via Carli 29
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 440.000,00 pari a 6.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE MARSIGLIA
Descrizione: n condominio signorile a 200 metri dal mare e dalla pista ciclabile vendiamo appartamento di mq. 70
Indirizzo: C.SO IMPERATRICE
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 5.696,20 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/12/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: BOX AUTO - VIA NINO BIXIO A pochi passi da Corso Giacomo Matteotti, proponiamo in vendita box auto in silos posto al secondo piano

Indirizzo: via Nino Bixio n.3

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

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: 10,00 x 3.800,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.000,00**

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 SANREMO, agenzie: TECNOCASA, BORRA, DOMUS, MARSIGLIA, SAUZE D'OULX, 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	posto auto	10,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.900,00**

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: **€. 36.100,00**

data 12/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Daniele Condro'

