



**TRIBUNALE DI IMPERIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare Tribunale d'Imperia

Numero Ruolo Generale **59/2023**

Ritualità: Esecuzione immobiliare (riforma Cartabia)

Creditore Procedente:

Avvocato Cred.re Proc.:

Creditore intervenuto:

Avvocato Cred.re inter.:

Esecutati:

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE**

Il sottoscritto architetto **Graziano CASTELLO**, nato a Chiavari il 14 del mese di settembre del 1956 avente studio professionale in Ventimiglia via Carso 15 codice fiscale CSTGZN56P14C621A, di professione architetto LP, essendo stato nominato dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Badano, tramite accettazione sottoscritta con firma digitale e depositata sul Portale dei Servizi Telematici (PST) in data 3 maggio 2024, quale Esperto del Giudice (EdG) per la procedura esecutiva indicata in epigrafe e con l'incarico di adempiere a quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile e precisamente procedere agli adempimenti di seguito indicati che si descrivono come relazione di quanto eseguito.

Si precisa che il sottoscritto è stato nominato in sostituzione del precedente





CTU geom. [redacted] per rinuncia di quest'ultimo.

### PREMESSO CHE

In data 5 agosto 2024 è stato eseguito sopralluogo in presenza del funzionario dall'IFIR ponente in qualità di Custode Giudiziario e dell'avvocato [redacted] quale consulente dell'esecutato.

Eseguiti i normali controlli con accesso presso i pubblici uffici del Comune di Ventimiglia e presso i data room esperibili per mezzo di collegamento online, nella fattispecie; Agenzia delle Entrate sezione territorio, Soprintendenza ai beni architettonici, Ufficio cartografico regionale; si poteva regolarmente provvedere a redigere la relazione a seguire avendo dati a sufficienza per rispondere alle domande del GE.

### CONTROLLO PRELIMINARE

**Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In primo luogo si precisa che il creditore procedente *ha optato la relazione notarile* con le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La DOCUMENTAZIONE risulta, pertanto, per quanto concerne le:

- verifiche sul titolo esecutivo e sul precetto;
- verifiche sul pignoramento;
- verifiche circa la precisa identificazione dei beni pignorati per quanto attiene natura, Comune e dati di identificazione catastale, dati di fatto derivanti dall'uso oggettivo dei beni, controllo di eventuali accessori e/o pertinenze, diritto e quota dello stesso;

appare **COMPLETA**.

I dati indicati nel pignoramento permettono di identificare tramite un raffronto con la realtà una piena proprietà sull'immobile corrente in Ventimiglia (IM) alla **Via Porta Provenza n.8 interno 6** e censito al Catasto Fabbricati al Comune di Ventimiglia al Foglio 67, Particella 153, Sub 6, Categoria A/2, Classe 01, Consistenza 5 Vani catastali 5,5, Rendita € 619,75.



Dal sopralluogo si è rilevato che l'immobile risulta occupato dai sigg. [redacted] - quale residenza principale - in qualità di esecutati. Questi venivano identificati con certezza come conoscenza personale dell'avvocato [redacted]. Non è stata accertata la presenza di portatori di handicap o altra disabilità e nemmeno la presenza di assistenza dei servizi sociali. Il funzionario dell'IFIR ha predisposto verbale di sopralluogo, firmato da tutti i presenti e provveduto al deposito sul PST del Ministero.

Per ciò che attiene l'atto di provenienza si provvedeva a ispezione telematica per estrarre la nota di trascrizione dell'atto tra vivi di compravendita *stipulato in data 1° aprile 2004 presso il notaio Duccio Guidi repertorio 1984/1220 trascritto a Sanremo l'8 aprile 2004 al numero 4718/3180.*

Contestualmente si effettuava altresì una ispezione telematica per verificare tutte le formalità gravanti sul bene dalla quale, fatti esclusi pignoramenti e formalità prodromiche all'esecuzione in essere, non appariva alcun vincolo o pregiudizio di sorta.

**QUESITO n. 1: identificare univocamente i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**

I beni oggetto del pignoramento descritti come unità catastali, quindi, in base ai relativi identificativi e non quali unità economiche estimative, sono i seguenti:



**FABBRICATI**

1) *proprietà dei soggetti eseguiti per la quota di 1000/1000 (intero) dell'unità immobiliare urbana sita in Ventimiglia in via Porta Provenza n. 8 piano Terra interno 6 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 67, Particella 153, Subalterno 6 di Categoria A/2 (alloggio di civile abitazione), classe 1, consistenza di n. 5 vani, Rendita € 619,75*

All. 1: Visura Ventimiglia Fg 67/153 Sub 6;

All. 2: Planimetria catastale Fg 67/153 Sub 6;

Il tutto come si rileva dalla visura e planimetria catastale allegata con fascicolo a parte.



Per cui i diritti reali pignorati indicati nel relativo atto di pignoramento, quale quota parte per 500/1000 della sig.ra [redacted] e per 500/1000 del sig. [redacted], corrispondono a quelli nella titolarità degli esecutati in forza della compravendita trascritta in loro favore.

All. 3: Nota di trascrizione compravendita bene Ventimiglia Fg 67/153 Sub 6;

All. 4: Atto notarile di compravendita bene Ventimiglia Fg 67/153 Sub 6;

Al riguardo si precisa che:

– l'atto di pignoramento reca l'indicazione di un diritto riferito **all'intero del bene** e oggetto di esecuzione immobiliare.

La **situazione d'uso reale** del bene distinto a catasto nel Comune di Ventimiglia Fg 67/153 Sub 6 coincide con la **situazione catastale e edilizia del bene**.

**Non ricorrono**, pertanto, i presupposti di cui all'art. 29 comma 1-bis della L. 27 febbraio 1985 n. 52, che prevedono la nullità del Decreto di Trasferimento nel caso in cui non vi sia conformità tra atti depositati e situazione reale.

– La relazione dell'esperto, in questa sezione, è volta soltanto a precisare l'oggetto del pignoramento assumendo esclusivamente come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento; ciò senza procedere alla descrizione materiale dei vari beni così come si presentano nella realtà e in base all'uso effettivo che ne viene fatto, a questa descrizione si procederà, invece, separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo passiamo alla descrizione del cespite così come è stato accatastato, precisando che:

– i **dati** di identificazione catastale e i **dati** indicati nell'atto di pignoramento coincidono perfettamente dal punto di vista formale.

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Nel punto precedente abbiamo descritto i beni come si presentano al catasto. In risposta al quesito n.2 sopra riportato, poiché viene richiesta la descrizione materiale dell'elenco dei beni facenti parte di ciascun lotto ed essendovi un unico lotto, possiamo procedere alla sua descrizione così come sarà in seguito stimato e analizzato in base a quanto richiesto dall' art. 173-bis delle Disposizioni Attuative del CPC.

Il bene di cui trattasi è definito univocamente a catasto Comune di Ventimiglia al **Fg 67 Particella 153 Subalterno 6**, i confini del bene sono:

- a Nord: ballatoio e scale condominiali;
- a Est: subalterno n. 5;
- a Sud: strada di manovra per l'accesso ai box auto posti al piano SMT e allo spazio verde privato dell'alloggio;
- a Ovest: Subalterno 7.

Trattasi di alloggio di civile abitazione Categoria catastale A/2 Classe 1

L'alloggio è situato nel **Comune di Ventimiglia in Via di Porta Provenza al n.8**, della superficie commerciale di 60,30 m<sup>2</sup> per la quota di 1000/1000 di piena proprietà dei sigg.:



in regime di separazione dei beni.

L'edificio è un elegante palazzo con area condominiale recintata e accesso veicolare e pedonale tramite cancello con apertura dalle unità immobiliari dello stesso o chiave.





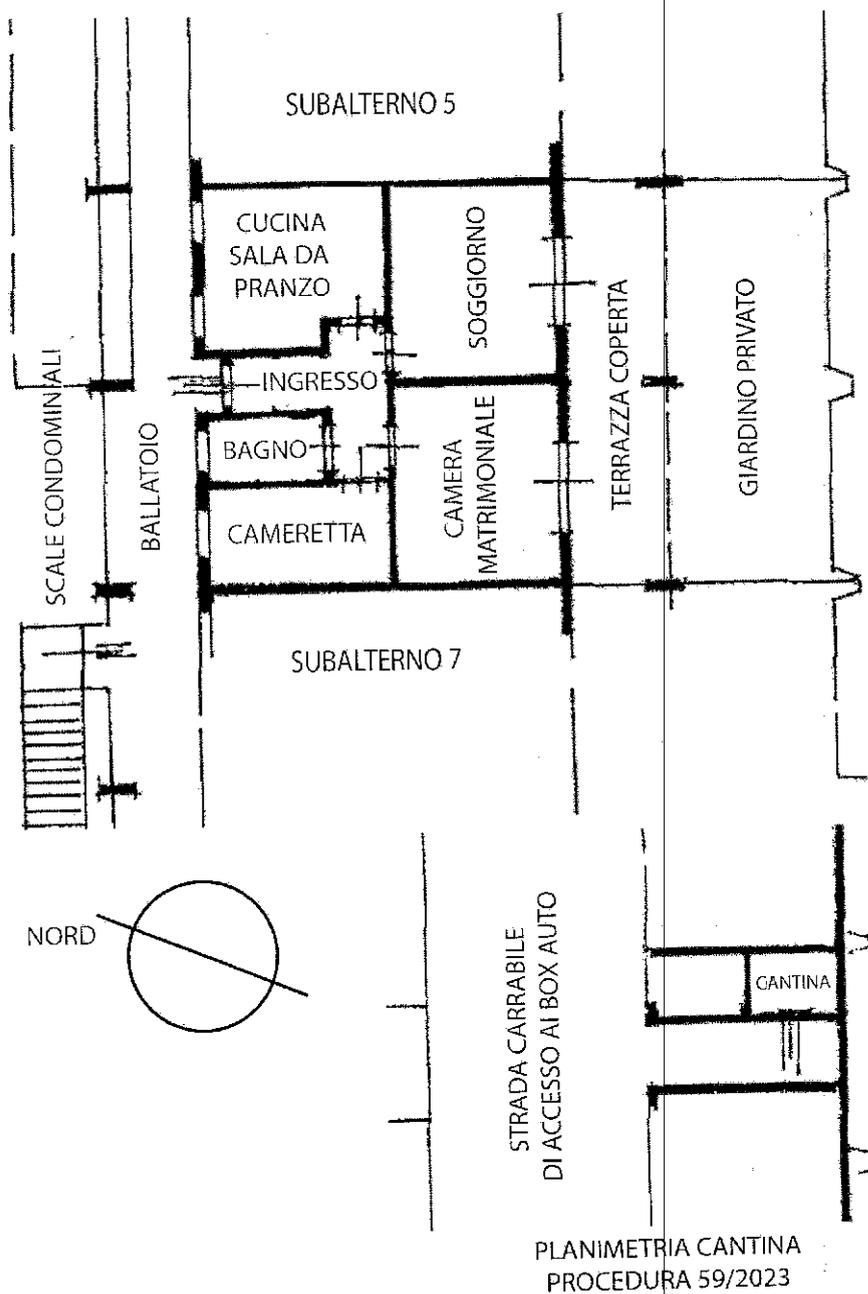
Il condominio è ubicato, come detto, in Via di Porta Provenza al n.8 a Ventimiglia, l'alloggio è al piano terra, ma in realtà si trova sollevato rispetto al piano strada di un piano box auto. L'alloggio è esposto a sud e ha un'area verde e balcone riservata e separata dalle altre unità confinanti. Nella via di Porta Provenza non vi sono negozi e, peraltro, pochi altri edifici essendo una strada defilata e che conduce al deposito ferroviario, ma a circa 300 metri abbiamo corso Genova dove è possibile trovare beni per ogni necessità. Dal condominio in esame si può raggiungere anche piedi la spiaggia posta a circa 600 metri. L'epoca di costruzione risale al 1976 (la prima licenza edilizia n. 228 è del 1° giugno 1976), pertanto si può presupporre che la tipologia costruttiva risalente sia costituita da una struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, pareti perimetrali in mattoni forati a cassa vuota.

L'alloggio è prospiciente la linea ferroviaria ma presenta doppi vetri e i treni non transitano ad alta velocità, ma sono in manovra di ingresso alla stazione per cui non subisce i rumori dei convogli. L'alloggio è posto al piano terreno, ma in realtà al di sotto si ha un piano strada con i box auto e le cntnine, a tale piano strada si accede arrivando dal cancello d'ingresso all'area condominiale, per cui trattasi di un livello abitativo posto a m 3,00 dal piano strada.

L'alloggio è posto al piano primo, distinto col numero interno 6 (sei), composto da ingresso, cucina con sala da pranzo, bagno, soggiorno, due camere e terrazzo, confinante con alloggio interno 5 (cinque), corridoio condominiale e alloggio interno 7 (sette), con annessa cantina pertinenziale posta al piano interrato, distinta con la lettera "C", composta da unico vano, facente parte della consistenza dell'alloggio medesimo.



PLANIMETRIA ALLOGGIO PROCEDURA 59/2023



PLANIMETRIA CANTINA  
PROCEDURA 59/2023

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**



Dall'analisi del certificato storico catastale i dati in questo riportati coincidono con quelli del pignoramento e con quelli dei registri immobiliari non è, pertanto, necessaria alcuna voltura di pre-allineamento degli intestatari.

Anche la rappresentazione grafica della planimetria catastale corrisponde alla realtà dei luoghi. Esiste, pertanto, fatte salve circostanze a me sottaciute, la **conformità catastale oggettiva e soggettiva.**

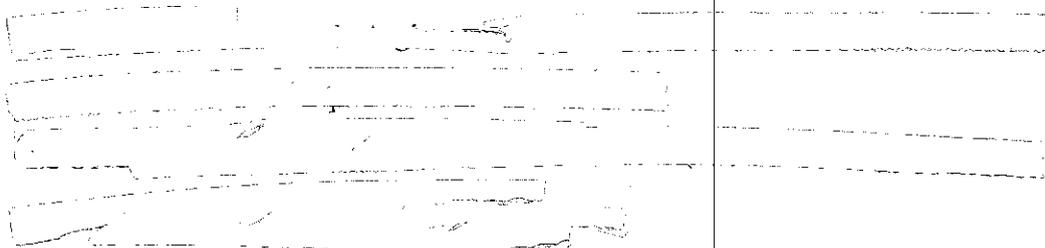
Passiamo alla ricostruzione della storia catastale dei beni.

Bene considerato:

**Foglio 67 Particella 153 Subalterno 6**

Dati della richiesta		Comune di VENTIMIGLIA (Codice: L741)									
Catasto Fabbricati		Provincia di IMPERIA									
		Foglio: 67 Particella: 153 Sub.: 6									
INTESTATI											
1											
2											
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		67	153	6			A/2	1	5 vani	Totale: 65 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 58 m <sup>2</sup>	Euro 619,75
Indirizzo		VIA PORTA DI PROVENZA n. 8 Interno 6 Piano T									
Notifica		Partita					Mod.58			1073	

Questo bene risulta intestato a catasto a:



Per ciò che attiene la **continuità delle trascrizioni** dell'ultimo ventennio, per il bene censito a catasto nel Comune di Ventimiglia al Foglio 67 Particella 153





subalterno 6 abbiamo solamente la seguente trascrizione di trasferimento di diritti sull'immobile:

– **Trascrizione** del 08/04/2004 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 4718, Pubblico ufficiale Guidi Duccio Repertorio 1984/1220 del 01/04/2004, atto tra vivi – compravendita.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'alloggio è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita di cui alla nota di trascrizione del 08/04/2004 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 4718 prima citata.

In soggetti dante causa furono i sigg.  

  2730 e   nata a Ge-  
(GE) il   9Q proprietari al momento del rogito ciascuno per 500/1000. In precedenza era proprietario per 1000/1000 il solo sig.   che, appunto, cedette in data 25 gennaio 1997 la quota di 500/1000 alla sig.ra  

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico.**

Le opere di costruzione relative all'edificio di cui l'unità immobiliare posta nel Comune di Ventimiglia al Foglio 67, Particella 153, Sub 6 ne è parte è oggetto della presente relazione sono state iniziate e proseguite in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 228 del 01 giugno 1976 per costruzione fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 140 del 02 aprile 1979 per costruzione fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 403 del 19 ottobre 1979 per varianti alla costruzione;







Non risultano essere stati emessi provvedimenti di assegnazione a favore di chicchessia.

Non risultano specifici vincoli storico-artistici.

Non esiste un regolamento condominiale trascritto o comunque contrattuale relativo all'edificio di cui la presente esecuzione, da dover essere allegato al Decreto di trasferimento.

In base alle risultanze in mio possesso non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati *non sono gravati da censo, livello o uso civico* per cui conseguentemente non c'è stata affrancazione da tali pesi non essendo presenti i vincoli che ne potrebbero generare la necessità.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

La quantificazione delle spese relative alle quote di reintegrazione del capitale e di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare quantificabili in € 800,00 annui e le spese di assicurazione per i rischi minimi, quantificabili in € 200,00 annue.

Occorre fissare, poi, € 700,00 per spese di amministrazione dei beni comuni (condominiali) escludendo, ovviamente, i consumi per le utenze private.

Il tutto per un totale di € 1.700,00 quali spese di gestione minime dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.



Non è stato possibile rilevare il nome dell'amministratore per cui non è stato possibile quantificare un debito eventuale circa le spese condominiali pregresse relative all'ultimo anno e alle rate dell'anno in corso scadute e non pagate. In ogni caso non risultano domande giudiziali trascritte per cause in corso col condominio per motivi di spese non pagate e per nessun altro motivo.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La determinazione del valore di mercato del bene viene eseguita in base alla definizione dello stesso data dalle linee guida ABI: "Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri" il valore predetto è, quindi, ottenuto facendo esplicito riferimento agli standard di valutazione internazionali e in particolare agli IVS (International Valuation Standard) e agli EVS (European Valuation Standard EVS) così come espressi rispettivamente dall'IVSC e da Tegova. Il metodo adottato è quello a cui, per quanto possibile, occorre sempre fare riferimento vale a dire il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA).

A questo riguardo si sottolinea che non sono coerenti con quanto previsto dagli IVS le stime eseguite attraverso l'utilizzo di prezzi medi unitari acquisiti da banche dati ancorché attendibili come il listino OMI giacché gli IVS riconoscono come unico dato attendibile il prezzo reale di mercato, fissato in tempi recenti, per beni dello stesso segmento di mercato. Ancor meno coerenti con gli IVS sono i prezzi unitari desunti in maniera *expertise*. L'unità di misura non è il prezzo al metro quadrato, ma il prezzo reale del bene nel suo complesso. Dichiarare di seguire gli IVS utilizzando il prezzo unitario di listini





anziché il prezzo reale complessivo di beni dello stesso segmento equivale a false dichiarazioni professionali. Oltre ad essere la valutazione assolutamente inattendibile.

Useremo, quindi, i prezzi prelevati dai listini dell'OMI non per seguire la valutazione (essendo vietato dagli IVS), ma solo per avere un inquadramento minimo e massimo del valore unitario di stima quale rudimentale verifica della correttezza del risultato ottenuto.

**Il valore di stima cui facciamo riferimento è, dunque, il più probabile valore di mercato intendendo come tale il prezzo che realizzerebbe il proprietario in una ordinaria trattativa senza particolari emergenze o pressioni o condizioni che possano a obbligare una delle parti ad accettare o pagare una somma inferiore o superiore a quella reale.**

Passiamo alla stima dei cespiti premettendo tutti i dati che si ripetono nella stima del lotto, così come descritto in precedenza.

### STIMA ABITAZIONE

#### SEGMENTO DI MERCATO

- Massima area di mercato: La ricerca partirà cercando almeno tre comparabili partendo da via Porta di Provenza n. 8 allargando progressivamente l'ambito di mercato. Facciamo riferimento, però, come ambito di mercato massimo per la ricerca dei comparabili quello relativo alla **Fascia-zona dell'OMI: B1 Centrale/Tra il fiume Roja e via alla spiaggia.** Tipologia: Residenziale.

Abitazioni civili A/2:

- Valore minimo € 1.700 al m<sup>2</sup> Valore massimo 2.550 al m<sup>2</sup>;
- Valore locativo € 4,7 al m<sup>2</sup> Valore massimo 7,0 al m<sup>2</sup>;

Tasso di capitalizzazione lordo: 2,75%





- Il tipo di contratto: la nostra è una vendita forzata, ma pur sempre una vendita, per cui dobbiamo riferirci al segmento di mercato relativo alle compravendite;
- La destinazione: abitazioni civili con categoria catastale A/2;
- La tipologia immobiliare: nel nostro caso trattasi di abitazione di tipo civile;
- La tipologia edilizia: trattasi di abitazione inserita in un edificio tipo casa in linea isolata non connessa con il tessuto urbano continuo.
- La dimensione dell'unità immobiliare: trattasi di unità immobiliare in linea con le altre abitazioni nella zona;
- I caratteri della domanda e dell'offerta: domanda live aumento, offerta media;
- La forma di mercato: regime di sostanziale concorrenza monopolistica.

Il primo dato di cui dovremmo disporre per effettuare la stima è il prezzo marginale delle principali caratteristiche dell'immobile prese in considerazione, dove per questo s'intende la variazione totale del prezzo dell'immobile al variare di una sola caratteristica e con l'uguaglianza delle altre.

Passiamo ora alla stima del nostro immobile attraverso l'approccio per mezzo della comparazione di mercato (MCA) il quale si compone di:

- Tabella dei dati: in essa sono indicate le caratteristiche qualitative che provocano una variazione del prezzo degli immobili nel segmento di mercato individuato;
- Analisi dei prezzi marginali: dove valuteremo il valore in termini di prezzo di queste caratteristiche;
- Tabella dei prezzi marginali: riassume l'analisi dei prezzi marginali indicando per ciascuna caratteristica riferita a un preciso comparabile il relativo prezzo marginale;
- Tabella di valutazione: è il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima





attraverso l'aumento o la diminuzione in base alle caratteristiche esaminate. Andiamo, quindi, a costruire le varie tabelle tenendo presente che i valori indicati per gli immobili presi come "comparabili" sono stati desunti da transazioni reali per il medesimo segmento di mercato, attraverso l'ispezione di atti di compravendita tenendo conto: del valore del mutuo collegato agli atti, dei prezzi praticati da imprese o compravendute negli ultimi tre anni e dell'offerta praticata sul mercato dalle agenzie immobiliari nel periodo immediatamente precedente l'atto per il medesimo immobile. In quest'ultimo caso i prezzi offerta sono adeguati al mercato tramite un coefficiente detto di allineamento. Ciò premesso, sono stati rilevati i seguenti dati per la costruzione dell'insieme di confronto costituito da tre abitazioni di tipo civile A/2 di prezzo certo derivante da due atti notarili e un prezzo offerta allineato al mercato ricavato nello stesso ambito di mercato, considerando come tale un'area coincidente con la stesso edificio noto come "Condominio gli archi".

### COMPARABILE 1

**Alloggio 1** Ventimiglia via Porta di Provenza, alloggio in zona Nervia. Appartamento internamente composto da: ingresso, salone, cucina, due camere da letto, bagno. Ampia terrazza di 25 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> di giardino con vista panoramica sulla città oltre a cantina di m<sup>2</sup> 4,00. Il riscaldamento è autonomo. Le spese condominiali annue contenute.

Scheda Tecnico-estimativa:

- superficie: m<sup>2</sup> 118,00 commerciali;
- livello di piano: piano 1 (2 FT);
- data offerta: aprile 2024;



- conservazione impianti: media;
- stato di conservazione generale: media
- soleggiamento: buono;

**Prezzo offerta € 290.000**

### COMPARABILE 2

Ventimiglia via Porta di Provenza, alloggio in zona Nervia. Appartamento internamente composto da: ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, due camere da letto, bagno. Ampia terrazza di 25 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> di giardino con vista panoramica sulla città oltre a cantina di m<sup>2</sup> 4,00. Il riscaldamento è autonomo.

Le spese condominiali annue contenute.

Scheda Tecnico-estimativa:

- superficie: m<sup>2</sup> 67,00 commerciali;
- livello di piano: piano 1 (2 FT);
- data compravendita: luglio 2024;
- conservazione impianti: buona;
- stato di conservazione generale: media
- soleggiamento: buono;

**Prezzo di compravendita reale € 160.000**

### COMPARABILE 3

Ventimiglia via Porta di Provenza, alloggio in zona Nervia. Appartamento internamente composto da: ingresso, cucina, una camera da letto, bagno. Ampia terrazza di 25 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> di giardino con vista panoramica sulla città oltre a



cantina di m<sup>2</sup> 4,00. Il riscaldamento è autonomo. Le spese condominiali annue contenute.

Scheda Tecnico-estimativa:

- superficie: m<sup>2</sup> 29,00 commerciali;
- livello di piano: piano 1 (2 FT);
- data compravendita: luglio 2024;
- conservazione impianti: buona;
- stato di conservazione generale: media
- soleggiamento: buono;

**Prezzo di compravendita reale € 65.000**

**Coefficiente di allineamento delle offerte a compravendite effettive 0,9552**

determinato per confronto di n. 10 prezzi dichiarati nelle compravendite per la via Porta di provenza rilevati dal relativo portale dell'agenzia delle entrate nei sei mesi precedenti alla valutazione e n. 10 prezzi offerta per la zona nervia della città di Ventimiglia sempre nei sei mesi precedenti alla valutazione.

Per cui:

- **Fabbricato 1:** prezzo offerta € 290.000, prezzo di compravendita € 270.000
- **Fabbricato 2:** prezzo di compravendita € 160.000
- **Fabbricato 3:** prezzo di compravendita € 65.000

Per il calcolo della "consistenza" superficiaria dell'immobile dividiamo, anzitutto, la superficie in due diversi tipi: *Principale* e *Secondaria*.

Per superficie commerciale intendiamo quella comprensiva della superficie principale e delle superfici secondarie legate alla prima da rapporti mercantili (rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e quella principale).

Il metodo di misura delle superfici adottato è quello della Superficie esterna





Lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal pavimento: Per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzeria (il confine reale) di questi muri.

#### Superficie commerciale

- Superficie principale	m <sup>2</sup> 58,00 x 1,0	=	58,00
- Superficie esterna	m <sup>2</sup> 50,00 x 0,3	=	15,00
- Cantina	m <sup>2</sup> 4,00 x 0,1	=	0,40
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>m<sup>2</sup> 73,40</b>

#### Altri dati del subject

- livello di piano: piano T (1 FT);
- conservazione impianti: media;
- stato di conservazione generale: media
- soleggiamento: buono;

#### Tabella dei dati del subject

CARATT. IMM.	SUBJECT
Sup. comm.le	73,40
Prezzo	Incognito
Prezzo unitario	Incognito
Data offerta	Data stima (9)
Livello di piano	1
Impianti	Media (2)
Conservazione	Media (2)

Soleggiamento	Buono (3)
---------------	-----------

- Poniamo a confronto il subject attraverso una tabella sinottica dei dati coi comparabili

**Tabella sinottica dei dati**

CARAT. IMM.	COMPAR. 1	COMPAR. 2	COMPAR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
<b>Prezzo</b>	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Pr.zo unitario	2288/m <sup>2</sup>	2.388/ m <sup>2</sup>	2.241/ m <sup>2</sup>	Incognito
Data offerta	Aprile (4)	Luglio (7)	Luglio (7)	Sett. (9)
Liv. di piano	2	2	2	1
Impianti	Media (2)	Buona (3)	Buona (3)	Media (2)
Conserv.ne	Media (2)	Media (2)	Media (2)	Media (2)
Soleggi. nto	Buona (3)	Buona (3)	Buona (3)	Buono (3)

A questo punto non ci resta che calcolare i differenziali delle quantità di caratteristica, i relativi prezzi marginali e gli aggiustamenti

1. Data offerta

VOCE MCA	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
<b>Prezzo</b>	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Data offerta	4	7	7	9
Differenziale	5	2	2	=
Prezzo marg.le	2.700	1.600	650	=



Aggiustamento	13.500	3.200	1.300	=
---------------	--------	-------	-------	---

## 2. Superfici

VOCE MCA	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
Prezzo	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Prezzo unitario	2.288/m <sup>2</sup>	2.388/ m <sup>2</sup>	2.241/ m <sup>2</sup>	PM: 2.241
Differenziale	-46,60	4,40	42,40	=
Aggiustamento	-104.431	9.850	95.018	=

## 3. Livello di piano

VOCE MCA	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
Prezzo	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Livello di piano	2	2	2	1
Differenziale	-1	-1	-1	=
Prezzo marg.le	6.750	4.000	1.625	=
Aggiustamento	-6.750	-4.000	-1.625	=

## 4. Conservazione impianti

VOCE MCA	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
Prezzo	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Impianti	Media (2)	Buona (3)	Buona (3)	Media (2)
Differenziale	0	-1	-1	=
Prezzo marg.le	13.500	8.000	3.250	=
Aggiustamento	0	-8.000	-3.250	=

5. Stato di conservazione generale

VOCE MCA	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
Prezzo	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Stato generale	Media (2)	Media (2)	Media (2)	Media (2)
Differenziale	0	0	0	=
Prezzo marg.le	27.000	16.000	6.500	=
Aggiustamento	0	0	0	=

6. Soleggiamento

VOCE MCA	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3	SUBJECT
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00	71,40
Prezzo	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>	<b>Incognito</b>
Soleggiamento	Buona (3)	Buona (3)	Buona (3)	Buono (3)
Differenziale	0	0	0	=
Prezzo marg.le	27.000	16.000	6.500	=
Aggiustamento	0	0	0	=

TABELLA DI VALUTAZIONE PARTICELLA 609/1

CARATT. IMM.	FABBR. 1	FABBR. 2	FABBR. 3
Sup. comm.le	118,00	67,00	29,00
Prezzo	<b>270.000</b>	<b>160.000</b>	<b>65.000</b>
1 Data offerta	13.500	3.200	1.300
2 Superficiario	-104.431	9.850	95.018
3 Livello piano	-6.750	-4.000	-1.625
4 Impianti	0	-8.000	-3.250



5 Stato generale	0	0	0
6 Soleggiamento	0	0	0
Somma aggiust.	-97.681	1.050	91,443
Prezzo	270.000	160.000	65.000
Prezzo corretto	172.319	161.050	156.443
<b>VALORE STIMA</b>	<b>163.270</b>		

Non è necessario effettuare valutazione per mancata garanzia dei vizi prevista nelle esecuzioni immobiliari perché il cespite non presenta alcuna criticità da sistemare.

---

Il più probabile valore di mercato dell'alloggio sito nel Comune di Ventimiglia in via Porta di Provenza n. 8 contraddistinto dal Foglio 67 Particella 153 subalterno 6 oggetto di esecuzione, in base a un approccio comparativo con Market Comparison Approach sarà, pertanto, dato da.

**€ 163.270 (centosessantatremila/270)**

---

**QUESITO n. 13: valutazione complessiva dei beni:** *valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato di fatto attuale e indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento.*

Riassumendo abbiamo, dunque, la seguente situazione estimativa da inserire nel Decreto di Trasferimento:

---





**Comune di Ventimiglia**

**Via Porta di Provenza n. 8 interno 6**

**Foglio 67 Particella 157 subalterno 6**

**Prezzo per il calcolo della base d'asta: € 163.270,00**

---

Il bene potrà essere, quindi, venduto nello stato di fatto in cui si trova in un unico lotto di vendita secondo l'effettiva destinazione economica in essere.

Non sono necessarie detrazioni non essendo previste pratiche di regolarizzazione alcuna od opere utili alla sua migliore commerciabilità.

In fede

Ventimiglia, 19 settembre 2024

Dott. Arch. Graziano CASTELLO

