



MASSIMO DE NITTO  
ARCHITETTO

# TRIBUNALE DI SANREMO

## CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 000181/16

Causa civile:

**BANCA SELLA E INTERVENUTI**

LOTTO N.° 1

RELAZIONE SU UN FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE E  
TERRENI CIRCOSTANTI AL FABBRICATO POSTI NEL COMUNE DI  
VENTIMIGLIA, LOCALITA' MANEIRA, IN PROVINCIA D'IMPERIA.

**Giudice Dr.ssa Martina Badano**

**Arch. Massimo De Nitto**

iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Imperia al N. 266  
iscritto all'Albo del Tribunale di Sanremo al N. 64

PROVINCIA D'IMPERIA

Relazione



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La S.V.I. ha disposto la nomina del sottoscritto Massimo De Nitto, con studio tecnico in Ospedaletti, Roma n.° 35, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Imperia al n.° 266, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) del Tribunale di Imperia al n.° 64, per scrivere la relazione su una proprietà ubicata a Ventimiglia.



Accolto il mandato, prestato il giuramento di rito per l'esecuzione immobiliare n.° 181/16 R.G.E., promossa da Banca Sella SpA, durante l'udienza mi è stato chiesto d'esaminare i beni pignorati agli atti, la congruenza alle norme e all'esistente e considerare il prezzo per la prossima vendita.

Caratteristiche zona:	periferica, residenziale (normale) a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.
Servizi della zona:	centro commerciale (discreto), farmacie (discreto), ospedale P.S. (discreto), casa di cura (discreto), scuola materna, elementare (discreto), media superiore e liceo (discreto). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole (uliveti).
Collegamenti pubblici (km):	autobus di linea (0,150), ferrovia - Stazione di Ventimiglia (3,900), autostrada - Casello Ventimiglia (5,100).

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

La casa è collocata al centro della proprietà ed è costituita da un magazzino laboratorio, che occupa circa la metà della superficie del piano seminterrato e da un alloggio al piano terreno comunicante con l'altra metà del piano seminterrato.

A questa proprietà, che ha una buona esposizione, si arriva percorrendo una strada interpodereale in parte sterrata e in parte asfaltata e cementata, che passa appunto tra i terreni in parte coltivati sempre di proprietà.

La strada consente il passaggio di diversi tipi di automezzi senza alcuna difficoltà.  
Identificato al catasto:

- F. 60, M. 736, sub 1, Cat. A/7, Cl.1, Cons. vani 12,5, Sup. Cat. mq. 757,
- F. 60, M. 736, sub 2, Cat. C/3, Cl.1, Sup. Cat. mq. 224

Sono inoltre da considerarsi i seguenti terreni identificati al Catasto Terreni:

- F. 60, M. 162 uliveto Sup. Cat. Mq. 170
- F. 60, M. 163 uliveto Sup. Cat. Mq. 4.189
- F. 60, M. 164 uliveto Sup. Cat. Mq. 112
- F. 60, M. 193 bosco alto Sup. Cat. Mq. 905
- F. 60, M. 194 bosco alto Sup. Cat. Mq. 1.360
- F. 60, M. 227 bosco alto Sup. Cat. Mq. 836
- F. 60, M. 228 bosco alto Sup. Cat. Mq. 802
- F. 60, M. 252 uliveto Sup. Cat. Mq. 329
- F. 60, M. 255 uliveto Sup. Cat. Mq. 228
- F. 60, M. 271 uliveto Sup. Cat. Mq. 96
- F. 60, M. 272 uliveto Sup. Cat. Mq. 160

Note: nessuna.

**2. DESCRIZIONE:**

La proprietà, conservata molto bene, è composta da un terreno piantumato a uliveto e frutteto di varie qualità e da un fabbricato abitativo di recente costruzione.

Il piano seminterrato ha il rivestimento composto da pietra faccia a vista con sigillatura dei giunti. La rimanente parte dei muri dell'edificio è intonacata al civile con tinteggiatura beige e cornicione e plafone bianchi. Le gronde ed i pluviali sono di lamiera zincata preverniciata colore testa di moro.

Una certa regolarità la descrivono le aperture delle facciate, dove i pieni ed i vuoti sono pensati in funzione dell'uso degli spazi interni. L'ingresso principale è a sud-est, lungo tutto il perimetro, si affacciano il soggiorno, la cucina, sei camere e due bagni.

La struttura portante dell'edificio è di c.a. senza problemi visibili di stabilità, tali da far pensare a qualche preoccupazione, quindi sembra in ordine. La copertura a tetto è del tipo a padiglione con tegole portoghesi antiche.

Raccontiamo l'immobile cominciando dal piano terra per poi proseguire e concludere il nostro "cammino" nel seminterrato.

All'ingresso della villa si arriva dopo avere superato un cancello di ferro e percorso una strada in parte sterrata (probabilmente ancora da completare) nella parte iniziale e asfaltata e cementata nella parte finale.

L'ordine scandito dalla regolarità delle finestre e portefinestre è riflesso negli ambienti interni ed i serramenti con un semplice disegno, sono di legno scuro. Le persiane sono di alluminio.

Entrando nell'ingresso disimpegno, si nota la buona cura degli ambienti intonacati di colore bianco. Il pavimento è in gres porcellanato con zoccolino.

Le porte interne sono in legno massello, con modanatura e sono di colore legno. Dall'ingresso - atrio si entra, alla fine del corridoio verso sud nell'ampio e luminoso soggiorno. Il pavimento è in gres porcellanato con zoccolino e le pareti sono intonacate di colore bianco. Collegata al soggiorno troviamo la cucina con identica pavimentazione e striscia di rivestimento posata tra i pensili e i piani lavoro/ cottura. Passando nuovamente il corridoio, troviamo una prima camera sul lato est illuminata da un'apertura che guarda sul terrazzo ad est e pavimenti in legno a liste.

Successivamente troviamo una grande camera-studio con ottima luminosità dovuta alla presenza di due portefinestre e una finestra, la pavimentazione è in gres porcellanato con zoccolino e le pareti sono intonacate di colore bianco; collegata a questo locale troviamo una stanza adibita a cucina con identica pavimentazione e striscia di rivestimento posata tra i pensili e i piani lavoro/ cottura.

Accanto al locale appena descritto dopo aver attraversato il locale disimpegno, si trova un'altra camera con pavimento in legno a liste, portafinestra in legno e pareti intonacate di colore bianco.

Ritornando nel disimpegno, entriamo in un'altra camera avente le medesime caratteristiche della precedente tranne che per la finestra al posto della portafinestra.

Uscendo dalla camera, alla nostra destra abbiamo un primo bagno, che ha il rivestimento alto circa 2,20 metri di piastrelle colore azzurro chiaro interrotto da due righe di listelli colore blu scuro, il pavimento è di gres porcellanato colore azzurro. I sanitari sono di porcellana.

Ritornando indietro siamo nuovamente nel corridoio-atrio, e alla nostra destra abbiamo la scala che porta al piano interrato, locali che saranno descritti in seguito.

Proseguendo nel corridoio dopo l'atrio di ingresso lato nord-ovest, attraversando un disimpegno, troviamo un secondo bagno avente caratteristiche similari al primo e una camera con pavimento in legno a liste, finestra in legno e pareti intonacate di colore bianco.

Conclusa la visita interna uscendo dall'ingresso principale e dalle varie portefinestre di collegamento, ci troviamo in cortile/terrazzo che guarda, sia verso il mare, sia verso la zona collinare. Il pavimento è di gres porcellanato beige.

Arrivati al piano inferiore, percorrendo la scala di collegamento con alzate e pedate di marmo bianco, pareti intonacate bianche e balaustra in legno smaltato scuro, incontriamo un grande locale disimpegno di collegamento con gli altri spazi. La pavimentazione è identica a quella del soggiorno al piano superiore, le pareti intonacate e colorate di bianco. Al di sotto della scala è stato ricavato un locale dispensa-deposito.

L'ambiente successivo, uscendo dalla scala, sulla destra, è un disimpegno che conduce ai locali lavanderia (utilizzato come studio) con pavimento in gres colore beige e pareti intonacate di colore bianco, e laboratorio - magazzino.

Descrizione particolare merita il locale laboratorio-magazzino poiché è stato diviso in due parti: una adibita a taverna-soggiorno e locale cucina (autonoma) e l'altra utilizzata a garage - deposito.

A riguardo della taverna-soggiorno con biliardo, troviamo pavimentazione in cotto travature in legno a vista pareti intonacate color bianco e portafinestra in legno.

La cucina ricavata presumibilmente al posto della cella frigo, ha pavimento di gres porcellanato marrone ed è priva di finestratura. A fianco della cucina un bagno di servizio con il pavimento di piastrelle grigie e il rivestimento composto da piastrelle di una sola tonalità.

Con accesso dall'esterno tramite la grande porta basculante e dall'interno dal locale disimpegno, si giunge nel garage/deposito avente pavimentazione in battuto di cemento e intonacatura al civile colore bianco di pareti e soffitti.

Ritornando nel grande disimpegno al termine della scala sul fianco alla nostra sinistra troviamo una porta che ci conduce al locale cantina avente pavimentazione in gres colore marrone e pareti intonacate bianche, completamente cieco.

Uscendo dal locale cantina alla nostra sinistra ci dirigiamo nel primo locale magazzino avente le medesime caratteristiche del precedente, tranne la pavimentazione che qui è la stessa che troviamo nel grande locale disimpegno.

A fianco del primo magazzino, abbiamo un secondo locale magazzino, raggiungibile sempre dal disimpegno, adibito a locale di soggiorno/libreria con collezione di vari oggetti, sempre con la stessa pavimentazione che troviamo nel locale disimpegno e grande portafinestra in legno che si affaccia sull'uliveto.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con pannelli radianti a pavimento collocati in ogni locale.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare è formato dalla villa edificata sui terreni di proprietà

La verifica preliminare, vale a dire, l'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio Provinciale di Imperia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione di Sanremo, dimostra che la proprietà risulta essere della

- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Walter Gentile, n. 7286 di repertorio, datato 17 maggio 1995, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 3935/3056, il giorno 19/05/1995, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.00 mappale 162-163-164-252-254-255;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Paola Loffredo, n. 588 di repertorio, datato 7 agosto 1996, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6501/5114, il giorno 12/08/1996, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 221;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Paola Loffredo, n. 589 di repertorio, datato 7 agosto 1996, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6502/5115, il giorno 12/08/1996, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 253;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Paola Loffredo, n. 1303 di repertorio, datato 5 dicembre 1996, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 9434/7496, il giorno 11/12/1996, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.00 mappale 228;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Luigi Francesco Riso, n. 14952 di repertorio, datato 29 febbraio 2000, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 2163/1539, il giorno 15/03/2000, da parte di Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni, C. F. 01585570581 relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 271-272;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Gianni Donetti, n. 40926/21569 di repertorio, datato 28 ottobre 2009, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 11137/7879, il giorno 09/11/2009, da parte  
che pervenne a sua volta da divisione a rogito Notaio Lomazzi di Ventimiglia n. 105728 di rep. Datato 22 febbraio 1982 trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 1647/1404, il giorno 04/03/1982,  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 193;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Gianni Donetti, n. 40926/21569 di repertorio, datato 28 ottobre 2009, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 11138/7880, il giorno 09/11/2009, da parte del  
che pervenne a sua volta da divisione a rogito Notaio Lomazzi di Ventimiglia n. 105728 di rep. Datato 22 febbraio 1982 trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 1647/1404, il giorno 04/03/1982,  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 194;

*Trascrizioni:*

- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Walter Gentile, n. 7286 di repertorio, datato 17 maggio 1995, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 3935/3056, il giorno 19/05/1995, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappali 162-163-164-252-254-255;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Paola Loffredo, n. 588 di repertorio, datato 7 agosto 1996, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6501/5114, il giorno 12/08/1996, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 221/;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Paola Loffredo, n. 589 di repertorio, datato 7 agosto 1996, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6502/5115, il giorno 12/08/1996, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 253;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Paola Loffredo, n. 1303 di repertorio, datato 5 dicembre 1996, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 9434/7496, il giorno 11/12/1996, da parte della  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 228;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Luigi Francesco Riso, n. 14952 di repertorio, datato 29 febbraio 2000, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 2163/1539, il giorno 15/03/2000, da parte di Ferrovie dello Stato Società di Trasporti e Servizi per Azioni, C. F. 01585570581 relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 271-272;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Gianni Donetti, n. 40926/21569 di repertorio, datato 28 ottobre 2009, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 11137/7879, il giorno 09/11/2009, da parte della  
che pervenne a sua volta da divisione a rogito Notaio Lomazzi di Ventimiglia n. 105728 di rep. Datato 22 febbraio 1982 trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 1647/1404, il giorno 04/03/1982,  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 193;
- Atto di Compravendita a suo favore, notaio Gianni Donetti, n. 40926/21569 di repertorio, datato 28 ottobre 2009, trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 11138/7880, il giorno 09/11/2009, da parte del  
e pervenne a sua volta da divisione a rogito Notaio Lomazzi di Ventimiglia n. 105728 di rep. Datato 22 febbraio 1982 trascritto all'Agenzia del Territorio – S. P. Imm. col n.° 1647/1404, il giorno 04/03/1982,  
relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni di Ventimiglia al F.60 mappale 194;

**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:*  
Nessuna.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni ipotecarie:*

- **Volontaria** derivata da garanzia di finanziamento a favore di Banca Intesa S.p.A., iscritta all'Agenzia delle Entrate, Uff. Pr. del Territorio – S. P. Imm. col n.° 12137 (R.g.)/2669 (R.p.), il giorno 12/08/2006, importo ipoteca: € 800.000,00. Biancheri Costruzioni S.r.l. debitore non datore di Ipoteca -Ventimiglia (IM) Fabbricati, F. 60, M. 736, sub 1, Cat. A/7,Cl.1, Cons. vani 12,5, Sup. Cat. mq. 437 - F. 60, M. 736, sub 2, Cat. C/3,Cl.1, Sup. Cat. mq. 224; Terreni Ventimiglia (IM), F. 60, M. 162 uliveto Sup. Cat. Mq. 170 - F. 60, M. 163 uliveto Sup. Cat. Mq. 4.189 - F. 60, M. 164 uliveto Sup. Cat. Mq. 112 - F. 60, M. 252 uliveto Sup. Cat. Mq. 329 - F. 60, M. 255 uliveto Sup. Cat. Mq. 228 **(il tutto in piena proprietà)**
- **giudiziale** derivata da garanzia di debito a favore di Banca Sella S.p.A., iscritta all'Agenzia delle Entrate, Uff. Pr. del Territorio – S. P. Imm. col n.° 471 (R.P.)/4881 (R.G.), il giorno 04/07/2014, importo ipoteca: € 2.000.000,00 – Domicilio ipotecario: Avv. Michele Raffa – Avv. Pierluigi Tasca, Via Matteotti 194 – Sanremo – pec: micheleraffa@pec.avvocatisanremo.it

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

- **pignoramento imm.** a favore di Banca Sella S.p.A., contro

delle Entrate, Uff. Pr. del Territorio – S. P. Imm. col n.° 6968 (R.P.)/9044 (R.G.) , il giorno 27/10/2016, Ventimiglia (IM) Fabbricati, F. 60, M. 736, sub 1, Cat. A/7,Cl.1, Cons. vani 12,5, Sup. Cat. mq. 437 - F. 60, M. 736, sub 2, Cat. C/3,Cl.1, Sup. Cat. mq. 224; Terreni Ventimiglia (IM), F. 60, M. 162 uliveto Sup. Cat. Mq. 170 - F. 60, M. 163 uliveto Sup. Cat. Mq. 4.189 - F. 60, M. 164 uliveto Sup. Cat. Mq. 112 - F. 60, M. 193 bosco alto Sup. Cat. Mq. 905 - F. 60, M. 194 bosco alto Sup. Cat. Mq. 1.360 - F. 60, M. 227 bosco alto Sup. Cat. Mq. 836 - F. 60, M. 228 bosco alto Sup. Cat. Mq. 802 - F. 60, M. 252 uliveto Sup. Cat. Mq. 329 - F. 60, M. 255 uliveto Sup. Cat. Mq. 228 - F. 60, M. 271 uliveto Sup. Cat. Mq. 96 - F. 60, M. 272 uliveto Sup. Cat. Mq. 160 **(il tutto in piena proprietà)**

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico – edilizia:*

Del piano seminterrato la parte centrale richiede una diversa regolarizzazione urbanistica, determinata proprio dalle modifiche edilizie attuate durante l'opera di costruzione, quindi l'uso attuale è prevalentemente abitativo conseguito al termine dei lavori. I locali sono visibili nelle foto allegate.

##### 4.3.2. *Conformità catastale:*

La categoria catastale deve essere rivista e modificata da A/7 ad A/8.

Dev'essere regolarizzata la diversa utilizzazione di una parte del seminterrato che da magazzino dovrà essere riconsiderata abitazione.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € -

Ulteriori avvertenze: la procedura per la difformità edilizia riscontrata deve seguire i dettami della Legge 47 del 1985 e s.m.i., i DM e le Circolari in materia di condono e sanzioni. L'art. 17 di questa legge, che riguarda la "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici", abrogato dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 46 dello stesso D.P.R. specifica al quinto comma il comportamento che deve avere l'aggiudicatario, consentendogli di sanare l'irregolarità entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. L'art. 40 (Mancata presentazione dell'istanza), 6° comma, regola l'eventuale possibilità della sanatoria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (i dati relativi agli estremi della compravendita sono descritti in precedenza)

6.1 Attuali proprietari: .....

6.2 Precedenti proprietari: .....

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di Costruire n. 256** ..... rilasciato in data 19/11/2003 per lavori di varianti in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 315 del 17/08/2000 per la costruzione di un fabbricato rurale unifamiliare ad uso abitativo connesso alla conduzione del fondo (vedi allegato).
- **Istanza di Agibilità** intestata ..... , rilasciata in data 02/08/2004.
- Non è stato necessario un ulteriore controllo all'Ufficio Tecnico di Ventimiglia

## 8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

8.1. **Criterio di Stima**

La valutazione del bene parte certamente dalla scelta del criterio di stima, che riferita alla richiesta tende a quella che stabilisce il valore di mercato tra gli altri aspetti possibili, quali, quelli di costo, lavori di adattamento, di trasformazione, di surrogazione, mancato e complementare.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello del più probabile valore di mercato, quale potrebbe verificarsi in una libera contrattazione di compravendita, comparando i beni immobili in oggetto con altri simili, conosciuto anche come procedimento diretto o sintetico.

La comparazione prevede di collocare il bene in esame, nella posizione ad esso più consona e con maggiori analogie ad altri beni con prezzi naturali e noti; in caso di difficoltà d'analogia si cercherà il valore di mercato avvalendosi della media aritmetica sempre di prezzi collazionati sul mercato di beni somiglianti.

La definizione del prezzo del bene, quindi, è da una analisi delle caratteristiche specifiche, sostanziali e visibili, che oggi costringono alla rideterminazione al ribasso del prezzo di vendita, legato sia allo stato di fatto in cui si trova, sia ad un crollo impressionante della richiesta dovuta alla perdurante crisi del settore immobiliare.

Il parametro essenziale è la superficie vale a dire il metro quadrato (mq).

I documenti allegati e le descrizioni indicano il prezzo.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sanremo (IM), Servizio telematico, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo (IM), mercato immobiliare.

**8.3. Valutazione Lotto n.° 1**

- Valore del Lotto:	€ 3.675.000,00
- Valore accessori:	€ -
- Valore complessivo intero:	€ -
- Valore complessivo diritto e quota:	€ -

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ -

Spese relative alle manutenzioni di carattere straordinario e nuovi lavori:

€ -

Spese tecniche generali: comunali, catastali e tecniche.

€ 25.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

**Lotto unico n.° 1**

- Valore a base d'asta:	€ 3.650.000,00
-------------------------	----------------

30/01/2019

Arch. Massimo De Nitto



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720198814

VALIDO FINO AL: 28-03-2029

# APE

2015

## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

## Dati identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Ventimiglia

Indirizzo: Via Gallardi, 213/bis

Piano: terra

Interno:

Coordinate GIS: 43.81552 °N 7.586929 °E

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 2005

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 212.70

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 802.73

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)		Ventimiglia (L741)		Sezione		Foglio		60		Particella		736	
Subalterni	Da	1	A	1	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	
Subalterni													

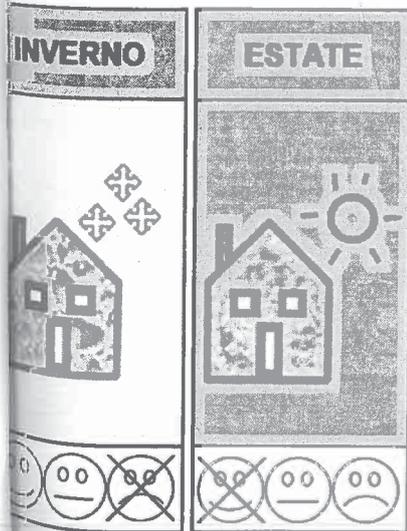
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Produzione acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

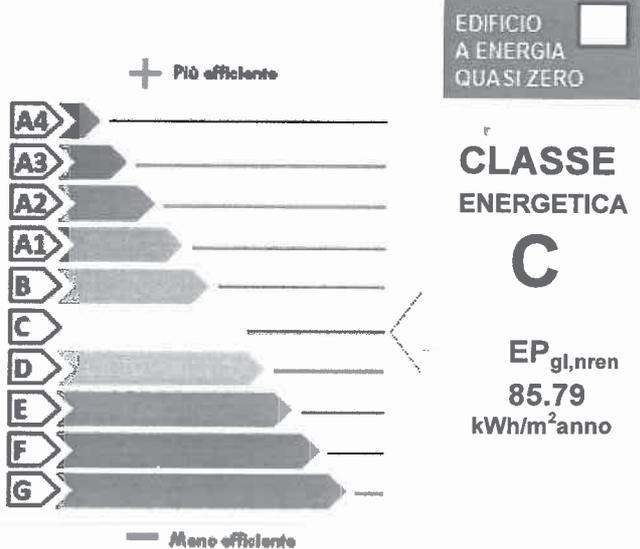
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (62.00) kWh/m<sup>2</sup>anno

Se esistenti:

C (85.79) kWh/m<sup>2</sup>anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720198614

VALIDO FINO AL: 28-03-2029

# APE

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	133 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 85.79 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1724 (Sm <sup>3</sup> )	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.29 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO <sub>2</sub> 16.54 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento del solaio sottotetto	NO	33	C (77,94 kWh/m <sup>2</sup> anno)	C (77,94 kWh/m <sup>2</sup> anno)

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720198814

VALIDO FINO AL: 28-03-2029

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Volume riscaldato	802.73	m <sup>3</sup>
Superficie disperdente	730.15	m <sup>2</sup>
rapporto S/V	0.9096	
PH <sub>ind</sub>	53.80	kWh/m <sup>2</sup> anno
Costo/A <sub>sup</sub> utile	0.0049	-
	0.1032	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione impianto	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>norm</sub>	
Centralizzazione termale	1-Caldiaia standard	2009	07L7410000004211	Gas naturale	30.60	0.76	11 <sub>H</sub>	0.29	70.92
Centralizzazione acqua sanitaria	1-Scalda-acqua autonomo istantaneo a gas	2008	07L7410000004211	Gas naturale	23.70	0.78	11 <sub>W</sub>	0.00	14.87
Impianti combinati									
Produzione da rinnovabili									
Altre informazioni									
Porto di...									

Consumata  
Emissioni  
Emissione energetica  
Emissione energetica  
Emissione energetica

di CO<sub>2</sub>  
4  
anno

ell'insieme  
one energie

atica raggiunti  
zzano tutti gli  
raccomandati

C  
Wh/m<sup>2</sup>anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720198814

VALIDO FINO AL: 28-03-2029

# APE

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

[Empty box for additional information]

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Gaziello	
Indirizzo	Via Martiri della Libertà 20 - - -	
E-mail	gaziello.andrea@libero.it	
Telefono	3494528785	
Titolo	Architetto	
Ordine/Iscrizione	572	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Architetto Andrea Gaziello, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione: 29-03-2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

*Andrea Gaziello*

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720196614

VALIDO FINO AL: 28-03-2029

APE 2015

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ).

Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Criteri:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### QUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici:

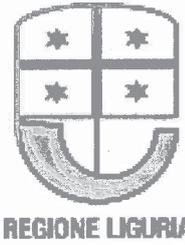
Codice	TIPO DI INTERVENTO
EN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
EN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
EN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
EN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
EN5	ALTRI IMPIANTI
EN6	FONTE RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

445/2000  
A - ORDINE DEGLI INGEGNERI  
ANDREA ZIELLO  
CHITETTO  
P° 572  
PESAGGIATA

# Certificazione Energetica degli Edifici



## Ricevuta

**N. certificatore:** 6057  
**Cognome:** Gaziello  
**Nome:** Andrea  
**Anno:** 2019  
**Numero Certificato:** 8614  
**Data Protocollo:** 29/03/2019 18:40  
**Numero Protocollo:** PG/2019/0099859

**Impronta file .pdf:**

117ccca9b4867a64a42033407be031c914e0fa2dc53b552806096c4381fec225

**Impronta file .xml:**

5fe345e0203a05a8975a1b13f4ac4c990c974ac7133f58a01f3cb3d7a35ead99