



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Carige Spa

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Martina Badano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2019

creata con Tribù Office 6

ASTA legale.net

TECNICO INCARICATO:

Davide MORINI

CF:MRNDVD75B08E290B

con studio in IMPERIA (IM) Via Campi Rossi 39

telefono: 3471867862

email: davidemorini@uno.it

PEC: davide.morini@ingpec.eu





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 398 subalterno 2) a uso alloggio con accesso da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita da corridoio, wc, cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere e terrazzo coperto.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 398 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 4, consistenza 108 mq, piano: primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

B cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 398 subalterno 1) a uso magazzino con accesso da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita principalmente da un unico locale.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 398 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 2, consistenza 101 mq, piano: terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

C terreno agricolo a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di **2.914,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno pertinenziale (BDA foglio 10 particella 157) con entrostante tettoia graffata al terreno stesso parzialmente diruta a pertinenza di fabbricato da terra a tetto (BDA foglio 10 particella 398 subalterni 1 e 2)

Terreno (BDA foglio 10 particella 274) con entrostanti tre fabbricati rurali graffati al terreno stesso, di cui uno, quello centrale e di dimensioni maggiori, completamente abbattuto e inesistente.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe seminativo

irriguo arborato, superficie 1347

- foglio 10 particella 274 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 1567

C1 **ricovero animali**, sviluppa una superficie commerciale di **128,00** Mq. fabbricato graffato di forma in pianta assimilabile al rettangolo disposto su un piano insistente su terreno (BDA foglio 10 particella 157) - si considera solo il 50% della superficie catastale in quanto l'altro 50% risulta parzialmente diruto

C2 **ricovero animali**, sviluppa una superficie commerciale di **560,00** Mq. fabbricato graffato di forma in pianta assimilabile al rettango disposto su due piani insistente su terreno (BDA foglio 10 particella 274)

C3 **ricovero animali**, sviluppa una superficie commerciale di **288,00** Mq. fabbricato graffato di forma in pianta assimilabile al quadrato disposto su un piano insistente su terreno (BDA foglio 10 particella 274)

D **terreno agricolo** a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di **2.768,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni (BDA foglio 10 particella 168, BDA foglio 10 particella 169)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 168 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe bosco alto, superficie 910
- foglio 10 particella 169 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe bosco alto, superficie 1858

F **terreno agricolo** a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di **929,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno (BDA foglio 10 particella 275)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 275 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe prato, superficie 929

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.855,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	976,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.378,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.640,65
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSA RT.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio.1352/5216 del 30/11/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili sita in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
Nota disponibile in formato elettronico

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Il terreno descritto al foglio 10
particella 168 risulta gravato da servitù di elettrodotto
Ulteriori avvertenze:
Il terreno descritto al foglio 10 particella 168 risulta gravato da servitù di elettrodotto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA
STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

BDA foglio 10 particella 398 subalterno 1

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello

Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo
n. IM0026541 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del
23/02/2006 SUCC. [REDACTED] (n. 2282.1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 protocollo
n. IM0168696 in atti dal 24/12/2004 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del
16/11/2004 SUCC. [REDACTED] (n. 15126.1/2004)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 protocollo
n. 110016 in atti dal 02/07/2001 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997
[REDACTED] (n. 7008.1/1997)

Situazione degli intestati dal 23/04/1991

Bruzzone Pierina

Dati derivanti da: in atti dal 23/04/1991

BDA foglio 10 particella 398 subalterno 2

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello
Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo
n. IM0026541 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del
23/02/2006 SUCC. [REDACTED] (n. 2282.1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 protocollo
n. IM0168696 in atti dal 24/12/2004 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del
16/11/2004 SUCC. DI [REDACTED] (n. 15126.1/2004)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 protocollo n. 110016 in atti dal 02/07/2007 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997 n. 7008.1/1997)

Situazione degli intestati dal 23/04/1991

Bruzzone Pierina

Dati derivanti da: in atti dal 23/04/1991

BDA foglio 10 particella 157

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026543 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCC. [REDACTED] n. 2284.1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1996 protocollo n. IM0107282 in atti dal 06/09/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 SUCCESSIONE IN RETTIFICA [REDACTED] RETTIFICA D.V. 167711/04 SEGNALAZIONE ERRORE 106615/05 (n. 15285.1/2005)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 in atti dal 24/09/1998 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997 (n. 5207.3/1997)

Situazione degli intestati dal 05/05/1993

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1993 protocollo n. IM0168711 in atti dal 19/01/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 984.1/2004)

Situazione degli intestati dal 20/07/1976

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1976 Voltura in atti dal 22/03/1984
Repertorio n.: 88120 Rogante: RE BARTOLOMEO Sede: IMPERIA Registrazione: UR Sede:
IMPERIA n: 2468 del 23/007/1976 (n. 15482)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 15/07/1976

BDA foglio 10 particella 274

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello
Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

Dati derivanti da: [REDACTED] (SAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo
n. IM0026543 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del
23/02/2006 SUCC [REDACTED] (1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1996 protocollo n. IM0107282 in atti dal
06/09/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 SUCCESSIONE IN
RETTIFICA DI [REDACTED] RETTIFICA D.V. 167711/04 SEGNALAZIONE ERRORE
106615/05 (n. 1528 [REDACTED])

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 in atti dal
24/09/1998 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997 (n. 5207.3/1997)

Situazione degli intestati dal 05/05/1993

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1993 protocollo
n. IM0168711 in atti dal 19/01/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del
16/11/2004 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 984.1/2004)

Situazione degli intestati dal 20/07/1976

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1976 Voltura in atti dal 22/03/1984
Repertorio n.: 88120 Rogante: [REDACTED] Sede: IMPERIA Registrazione: UR Sede:
IMPERIA n: 2468 del 23/007/1976 (n. 15482)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED]
Dati derivanti da: impianto meccanografico del 15/07/1976

BDA foglio 10 particella 168

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (I PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026543 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCC. [REDACTED] (84.1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1996 protocollo n. IM0107282 in atti dal 06/09/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 SUCCESSIONE IN RETTIFICA D [REDACTED] FICA D.V. 167711/04 SEGNALAZIONE ERRORE 106615/05 (n. 15285.1/2005)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (I PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 in atti dal 24/09/1998 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997 (n. 5207.3/1997)

Situazione degli intestati dal 05/05/1993

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1993 protocollo n. IM0168711 in atti dal 19/01/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 984.1/2004)

Situazione degli intestati dal 20/07/1976

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1976 Voltura in atti dal 22/03/1984 Repertorio n.: 88120 Rogante: [REDACTED] e: IMPERIA Registrazione: UR Sede: IMPERIA n: 2468 del 23/007/1976 (n. 15482)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico.

[REDACTED]
Dati derivanti da: impianto meccanografico del 15/07/1976

BDA foglio 10 particella 169

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED]
Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026543 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCC. [REDACTED] 2284.1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1996 protocollo n. IM0107282 in atti dal 06/09/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 SUCCESSIONE IN RETTIFICA DI [REDACTED] D.V. 167711/04 SEGNALAZIONE ERRORE 106615/05 (n. 15285.1/2005)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

[REDACTED]
Dati derivanti da [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 in atti dal 24/09/1998 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997 (n. 5207.3/1997)

Situazione degli intestati dal 05/05/1993

[REDACTED]
Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1993 protocollo n. IM0168711 in atti dal 19/01/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 984.1/2004)

Situazione degli intestati dal 20/07/1976

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1976 Voltura in atti dal 22/03/1984 Repertorio n.: 88120 Rogante: RE BARTOLOMEO Sede: IMPERIA Registrazione: UR Sede: IMPERIA n.: 2468 del 23/007/1976 (n. 15482)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED]
Dati derivanti da: impianto meccanografico del 15/07/1976

BDA foglio 10 particella 275

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026543 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCC. [REDACTED] (n. 2284.1/2006)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 05/05/1996 protocollo n. IM0107282 in atti dal 06/09/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 SUCCESSIONE IN RETTIFICA [REDACTED] (ATTIFICAZIONE D.V. 167711/04 SEGNALAZIONE ERRORE 106615/05 (n. 15285.1/2005)

Situazione degli intestati dal 05/05/1996

Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1996 in atti dal 24/09/1998 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 523 n.:13 del 07/11/1997 (n. 5207.3/1997)

Situazione degli intestati dal 05/05/1993

Dati derivanti da: [REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1993 protocollo n. IM0168711 in atti dal 19/01/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 984.1/2004)

Situazione degli intestati dal 20/07/1976

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/1976 Voltura in atti dal 22/03/1984 Repertorio n.: 88120 Rogante: [REDACTED] IMPERIA Registrazione: UR Sede: IMPERIA n: 2468 del 23/007/1976 (n. 15482)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 15/07/1976

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arroscia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. In particolare, risulta: - a piano terra un diversa distribuzione interna unita a lievi modifiche prospettiche, come la tamponatura del portone carraio di accesso e la creazione di un nuovo portone di accesso in luogo di una finestra, l'eliminazione dell'unica tramezza interna del magazzino, la creazione di una tramezza e di una porta per accedere dal magazzino al vano sotto la scala; - a piano primo risulta la copertura del terrazzo mediante struttura leggera. (normativa di riferimento: normativa vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica aggiornamento catastale - onorario spese tecniche: €.2.000,00
- pratica aggiornamento catastale - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. In particolare, risulta: - a piano terra un diversa distribuzione interna unita a lievi modifiche prospettiche, come la tamponatura del portone carraio di accesso e la creazione di un nuovo portone di accesso in luogo di una finestra, l'eliminazione dell'unica tramezza interna del magazzino, la creazione di una tramezza e di una porta per accedere dal magazzino al vano sotto la scala; - a piano primo risulta la copertura del terrazzo mediante struttura leggera. (normativa di riferimento: normativa vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica - onorario spese tecniche: €.4.000,00

- pratica urbanistica - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile la pratica urbanistica presso il Comune né l'agibilità, avendo rilevato difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato attuale, vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, si configurano modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi. (normativa di riferimento: normativa vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di conformità e/o rispondenza degli impianti eseguita da tecnico abilitato: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Questa situazione è riferita a tutti gli impianti ma principalmente all'impianto elettrico e all'impianto del gas..

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 108,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 398 subalterno 2) a uso alloggio con accesso da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita da corridoio, wc, cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere e terrazzo coperto.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 398 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 4, consistenza 108 mq, piano: primo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 398 subalterno 2) a uso alloggio con accesso da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita da corridoio, wc, cucina, ripostiglio, soggiorno, due camere e terrazzo coperto.

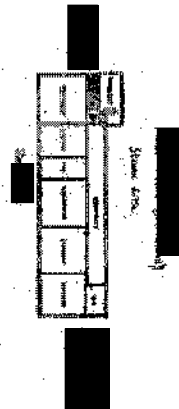
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie	108,00	x	100 %	=	108,00
Totale:	108,00				108,00



Stampa per Pubblicità (Stampato il 09/01/2018 - Gruppo A.S. 020124120 - ARUBAPEC S.P.A. - Direzione Generale - TEL. 0584 - 11 Fax - Via S. CESAREO 14, 05100, Perugia)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i

seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 580,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 820,00 - Valore di mercato medio: €/mq 700,00

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 558,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 510,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 550,00 = 59.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.400,00



cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 136,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 398 subalterno 1) a uso magazzino con accesso da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita principalmente da un unico locale.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 398 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 2, consistenza 101 mq, piano: terra

L'intero edificio sviluppa 2 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 398 subalterno 1) a uso magazzino con accesso da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita principalmente da un unico locale.

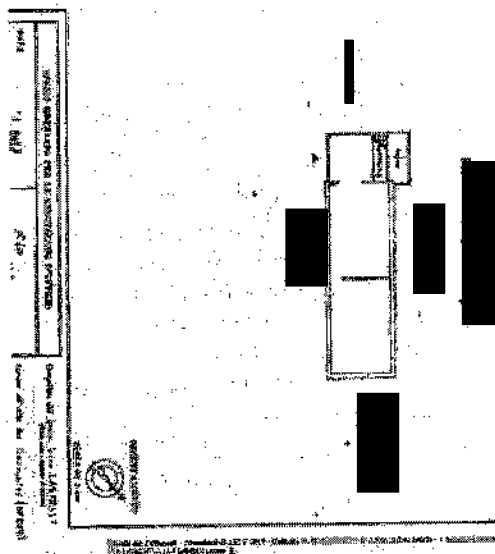
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie	136,00	x	100 %	=	136,00
Totale:	136,00				136,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo

economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: autorimesse - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 475,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 620,00 - Valore di mercato medio: €/mq 547,50

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroscia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: magazzini - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 342,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 402,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 275,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,00 x 275,00 = 37.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.400,00



terreno agricolo a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 2.914,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreno pertinenziale (BDA foglio 10 particella 157) con entrostante tettoia graffata al terreno stesso parzialmente diruta a pertinenza di fabbricato da terra a tetto (BDA foglio 10 particella 398 subalterni 1 e 2)

Terreno (BDA foglio 10 particella 274) con entrostanti tre fabbricati rurali graffati al terreno stesso, di cui uno, quello centrale e di dimensioni maggiori, completamente abbattuto e inesistente.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 1347
- foglio 10 particella 274 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe seminativo irriguo arborato, superficie 1567

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pertinenziale (BDA foglio 10 particella 157) con entrostante tettoia graffata al terreno stesso parzialmente diruta a pertinenza di fabbricato da terra a tetto (BDA foglio 10 particella 398 subalterni 1 e 2)

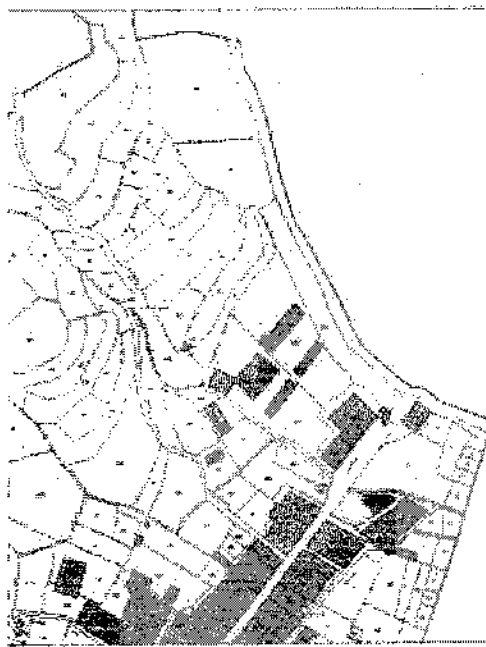
Terreno (BDA foglio 10 particella 274) con entrostanti tre fabbricati rurali graffati al terreno stesso, di cui uno, quello centrale e di dimensioni maggiori, completamente abbattuto e inesistente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno agricolo seminativo irriguo arborato	2.914,00	x	100 %	= 2.914,00
Totale:	2.914,00			2.914,00



ACCESSORI:

ricovero animali, sviluppa una superficie commerciale di **128,00** Mq. fabbricato graffato di forma in pianta assimilabile al rettangolo disposto su un piano insistente su terreno (BDA foglio 10 particella 157) - si considera solo il 50% della superficie catastale in quanto l'altro 50% risulta parzialmente diruto

ricovero animali, sviluppa una superficie commerciale di **560,00** Mq. fabbricato graffato di forma in pianta assimilabile al rettango disposto su due piani insistente su terreno (BDA foglio 10 particella 274)

ricovero animali, sviluppa una superficie commerciale di **288,00** Mq. fabbricato graffato di forma in pianta assimilabile al quadrato disposto su un piano insistente su terreno (BDA foglio 10 particella 274)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

alla Banca dati dell'Ufficio del Territorio di Imperia - valori agricoli medi della provincia (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Annualità: 2012 - Regione agraria: n. 1 - Coltura: Seminativo irriguo arborato - Valore agricolo: €/mq 39,21

Pertanto, partendo dai valori medi, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a: €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.914,00	x	8,00	=	23.312,00
Valore superficie accessori:	976,00	x	8,00	=	7.808,00
					<u>31.120,00</u>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 31.120,00

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 2.768,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreni (BDA foglio 10 particella 168, BDA foglio 10 particella 169)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 168 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe bosco alto, superficie 910
- foglio 10 particella 169 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe bosco alto, superficie 1858

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

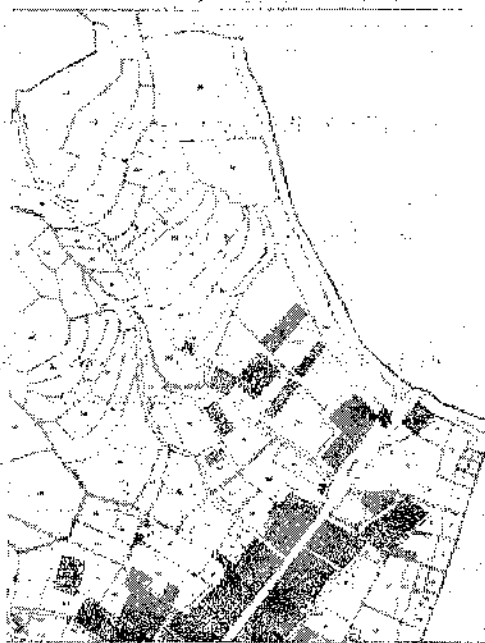
Terreni (BDA foglio 10 particella 168, BDA foglio 10 particella 169)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo bosco misto	2.768,00	x	100 %	=	2.768,00
Totale:	2.768,00				2.768,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

alla Banca dati dell'Ufficio del Territorio di Imperia - valori agricoli medi della provincia (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Annualità: 2012 - Regione agraria: n. 1 - Coltura: Bosco misto - Valore agricolo: €/mq 4,37

Pertanto, partendo dai valori medi, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio

ponderato e arrotondato pari a: €/mq 2,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.768,00 x 2,00 = 5.536,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.536,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.536,00

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 929,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Terreno (BDA foglio 10 particella 275)

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 275 (catasto terreni), sezione urbana BDA, qualita/classe prato, superficie 929

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

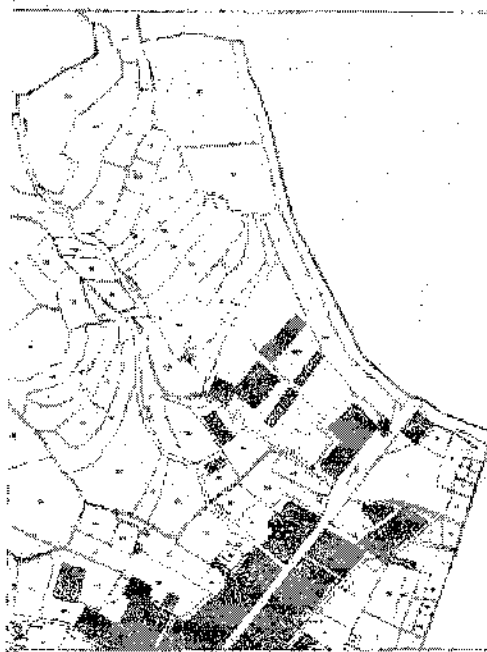
Terreno (BDA foglio 10 particella 275)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo prato	929,00	x	100 %	=	929,00
Totale:	929,00				929,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

alla Banca dati dell'Ufficio del Territorio di Imperia - valori agricoli medi della provincia (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Annualità: 2012 - Regione agraria: n. 1 - Coltura: Prato - Valore agricolo: €/mq 5,37

Pertanto, partendo dai valori medi, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a: €/mq 2,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 929,00 x 2,50 = 2.322,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.322,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.322,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale



Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.

Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroscia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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	108,00	0,00	59.400,00	59.400,00
B	cantina	136,00	0,00	37.400,00	37.400,00
C	terreno agricolo	2.914,00	976,00	31.120,00	31.120,00
D	terreno agricolo	2.768,00	0,00	5.536,00	5.536,00
E	terreno agricolo	929,00	0,00	2.322,50	2.322,50
				135.778,50 €	135.778,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.378,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: **€. 12.737,85**

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: **€. 114.640,65**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 1) a uso magazzino con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi e da portone di ingresso comune mediante atrio e vano scala comune alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da due locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.320,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO



TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI RT.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE
derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1352/5216 del 30/11/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

Nota disponibile in formato elettronico

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 1

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0100081 in atti dal 16/07/2004
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026541 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCC([redacted] 82.1/2006)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n. IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volumè: 651 n.:42 del 16/11/2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arrosia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALFA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, si configurano verosimilmente modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi, pertanto è consigliabile far verificare l'impianto e ottenere le dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti). (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a principlamente all'impianto elettrico.

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 51,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 1) a uso magazzino con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi e da portone di ingresso comune mediante atrio e vano scala comune alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da due locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 1) a uso magazzino con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi e da portone di ingresso comune mediante atrio e vano scala comune alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da due locali.

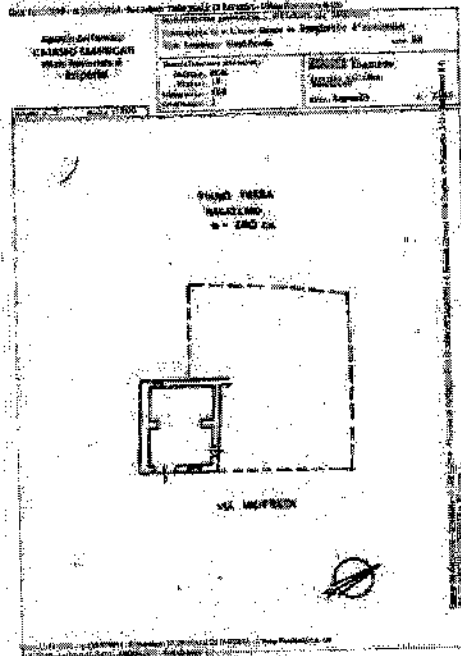
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: autorimesse - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 475,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 620,00 - Valore di mercato medio: €/mq 547,50

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: magazzini - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 342,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 402,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 300,00 = 15.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.

Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroschia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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	cantina	51,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				15.300,00 €	15.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: € 1.480,00

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: € 13.320,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 58,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena propriet
- 1/2 di piena propriet

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 2) a uso magazzino con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi e da portone di ingresso comune mediante atrio e vano scala comune alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da due locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 2; consistenza 58

L'intero edificio sviluppa 3 piani,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.160,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI RT.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE
derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1352/5216 del 30/11/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

Nota disponibile in formato elettronico

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 2

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED]

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

[REDACTED]

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0100081 in atti dal 16/07/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED]

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026541 in atti dal 23/02/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCCESSIONE (n. 2282.1/2006)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n. IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.42 del 16/11/2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arroscia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

L'immobile risulta **conforme**.

Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

L'immobile risulta **conforme**.

Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, si configurano verosimilmente modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi, pertanto è consigliabile far verificare l'impianto e ottenere le



dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti). (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): €.500,00

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 2) a uso magazzino con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi e da portone di ingresso comune mediante atrio e vano scala comune alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da due locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 2, consistenza 58

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 2) a uso magazzino con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi e da portone di ingresso comune mediante atrio e vano scala comune alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da due locali.

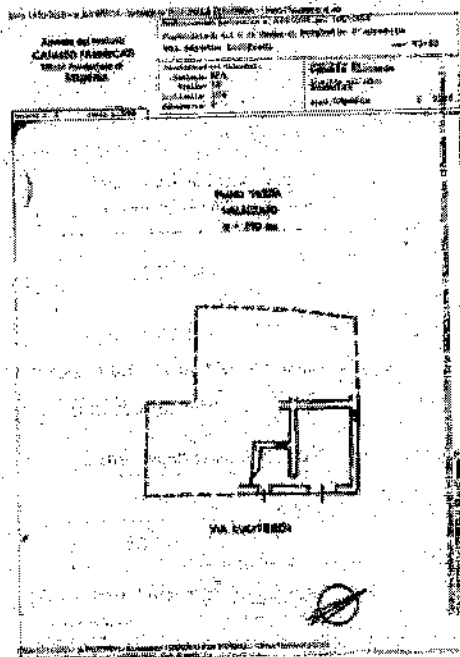
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
magazzino	58,00	x 100 %	= 58,00
Totale:	58,00		58,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: autorimesse - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 475,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 620,00 - Valore di mercato medio: €/mq 547,50

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: magazzini - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 342,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 461,00 - Valore di

vendita fascia media: €/mq 402,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 300,00 = 17.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.

Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggiare rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi

già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroscia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	58,00	0,00	17.400,00	17.400,00
				17.400,00 €	17.400,00 €

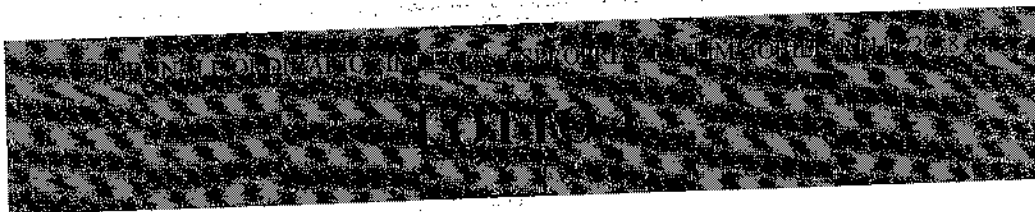
Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 1.740,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.160,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.160,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 4) a uso alloggio con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da cucina, wc, camera, cameretta.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/4, classe 1, consistenza 50 mq, piano: primo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1352/5216 del 30/11/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*
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: *Nessuna.*
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna.*
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 4

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0100081 in atti dal 16/07/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

Dati derivanti da: SENTENZA (DELIBERAZIONE SULLA PERIZIA) del 01/08/2003 protocollo n. IM0023/03 in atti dal 23/02/2004 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del n. 2282.1/2006)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n. IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arrosia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

L'immobile risulta **conforme**.

In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

L'immobile risulta **conforme**.

Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità. Non essendo reperibili pratiche urbanistiche presso il Comune, né l'agibilità, vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, ipotizzando presumibili modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi, si configura una non conformità. (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti

(in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a questa situazione è riferita a tutti gli impianti ma principalmente all'impianto elettrico e all'impianto del gas.

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 4) a uso alloggio con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da cucina, wc, camera, cameretta.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/4, classe 1 consistenza 50 mq piano primo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 4) a uso alloggio con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da cucina, wc, camera, cameretta.

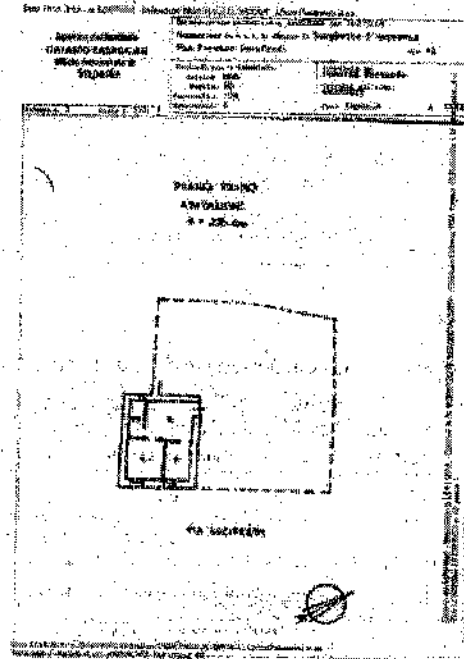
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: BI - Microzona: I - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 580,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 820,00 - Valore di mercato medio: €/mq 700,00

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 558,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 510,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 500,00 = 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa fra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.

Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroschia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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	50,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.000,00

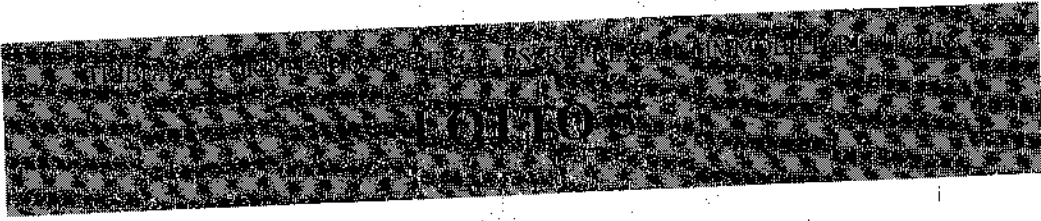
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: € 2.400,00

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: € 21.600,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 209,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 5) a uso alloggio, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'immobile è costituito catastalmente da un'unica unità immobiliare ma ad oggi risultano difformità che hanno generato di fatto complessivamente tre unità immobiliari indipendenti di cui due praticamente ultimate (una di superficie lorda mq 47 circa e superficie netta mq 32 circa > mq 28 e l'altra di superficie lorda mq 33 circa e superficie netta mq 28.5 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 129 circa).

Una unità è costituita da cucina, wc, camera.

Una unità è costituita da cucina, wc, camera.

Una unità è costituita da sei locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 209 mq, piano: primo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

B cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 143,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 3) a uso cantina, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8) e diretto da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita da sei locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe 1, consistenza 142 mq, piano: terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	352,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.424,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870

Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009

IPOTICA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194



Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1352/5216 del 30/11/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA
STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE**

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 5

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0700081 in atti dal 16/07/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo n. IM0026541 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUCC. 2282.1/2006)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n. IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 3

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0700081 in atti dal 16/07/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/2003 protocollo

n. IM0026541 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 (n. 2.1/2006)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

BROCCARDI RAIMONDO - BROCCARDI FIORE

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n. IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arroschia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta
Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Per quanto riguarda la cantina esiste la planimetria catastale, mentre per quanto riguarda l'appartamento non è reperibile la planimetria catastale ma risulta una rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. In particolare risulta: L'unità immobiliare risulta oggetto di interventi edilizi in corso d'opera finalizzati al frazionamento in diverse unità immobiliari mediante una diversa distribuzione interna unita a lievi modifiche prospettiche compresa la creazione di un balcone. Al momento del sopralluogo risultano complessivamente tre unità immobiliari indipendenti di cui due praticamente ultimate (una di superficie lorda mq 47 circa e superficie netta mq 32 circa > di mq 28 e l'altra di superficie lorda mq 33 circa e superficie netta mq 28.5 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 129 circa) (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica aggiornamento catastale - onorario spese tecniche: € 3.000,00
- pratica aggiornamento catastale - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto, la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Per quanto riguarda la cantina esiste la planimetria catastale, mentre per quanto riguarda l'appartamento non è reperibile la planimetria catastale ma risulta una rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. In particolare risulta: L'unità immobiliare risulta oggetto di interventi edilizi in corso d'opera finalizzati al frazionamento in diverse unità immobiliari mediante una diversa distribuzione interna unita a lievi modifiche prospettiche compresa la creazione di un balcone. Al momento del sopralluogo risultano complessivamente tre unità immobiliari indipendenti di cui due praticamente ultimate (una di superficie lorda mq 47 circa e superficie netta mq 32 circa > di mq 28 e l'altra di superficie lorda mq 33 circa e superficie netta mq 28.5 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 129 circa) (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento conformità urbanistica e deposito pratica strutturale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica e strutturale - onorario spese tecniche: € 7.500,00
- pratica urbanistica e strutturale - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Per regolarizzare le opere già realizzate occorre versare: - oneri doppi pari a €/mq 60,00 calcolati su una superficie lorda di mq 80 circa per complessivi € 4.800,00 - oneri per la monetizzazione di due posti auto per un valore di €/mq 30,00 per mq 30 pari a complessivi € 900,00 - oneri per la pratica strutturale del balcone - diritti di segreteria, bolli, sanzioni, etc Per complessivi stimati arrotondati € 7.500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile la pratica urbanistica presso il Comune né l'agibilità, avendo rilevato difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato attuale, vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, si configurano modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi. (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a questa situazione è riferita a tutti gli impianti ma principalmente all'impianto elettrico e all'impianto del gas.
Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 209,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 5) a uso alloggio, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'immobile è costituito catastalmente da un'unica unità immobiliare ma ad oggi risultano difformità che hanno generato di fatto complessivamente tre unità immobiliari indipendenti di cui due praticamente ultimate (una di superficie lorda mq 47 circa e superficie netta mq 32 circa > mq 28 e l'altra di superficie lorda mq 33 circa e superficie netta mq 28.5 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 129 circa).

Una unità è costituita da cucina, wc, camera.

Una unità è costituita da cucina, wc, camera.

Una unità è costituita da sei locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 209 mq, piano: primo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teço). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano primo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 5) a uso alloggio, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'immobile è costituito catastalmente da un'unica unità immobiliare ma ad oggi risultano difformità che hanno generato di fatto complessivamente tre unità immobiliari indipendenti di cui due

praticamente ultimate (una di superficie lorda mq 47 circa e superficie netta mq 32 circa > mq 28 e l'altra di superficie lorda mq 33 circa e superficie netta mq 28,5 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 129 circa).

Una unità è costituita da cucina, wc, camera.

Una unità è costituita da cucina, wc, camera.

Una unità è costituita da sei locali.

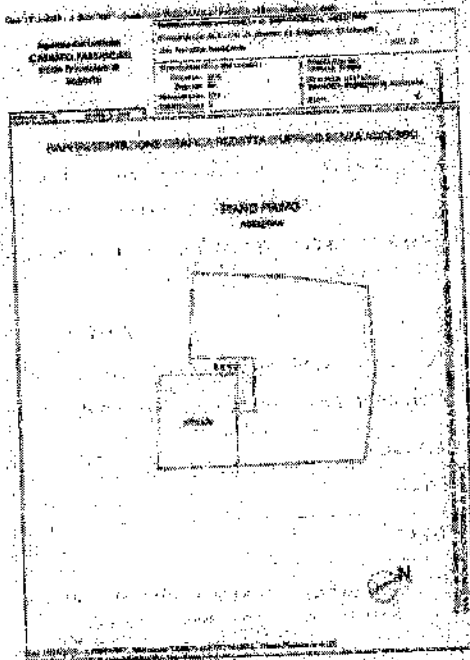
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

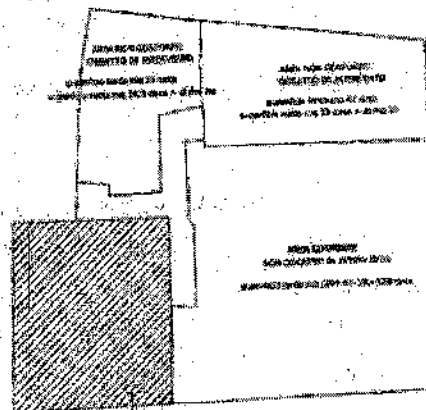
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	209,00	x	100 %	=	209,00
Totale:	209,00				209,00



STATO DI FATTO PIANO PRIMO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILOPPU VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i

seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 580,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 820,00 - Valore di mercato medio: €/mq 700,00

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 558,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 510,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 540,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,00 x 540,00 = 112.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.860,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.860,00

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI
CANTINA
DI CUI AL PUNTO B

cantina a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 143,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 3) a uso cantina, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8) e diretto da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita da sei locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria C/2, classe I, consistenza 142 mq, piano terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i



parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano terra (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 3) a uso cantina, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8) e diretto da corte esterna di pertinenza.

L'unità è costituita da sei locali.

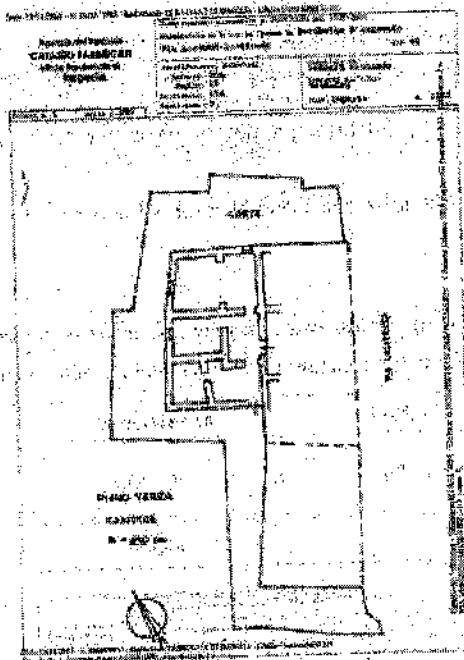
L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina e corte esterna di pertinenza	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arrosia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: autorimesse - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 475,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 620,00 - Valore di mercato medio: €/mq 547,50

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arrosia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: magazzini - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 342,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 402,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,00 x 200,00 = 28.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.



Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggiare rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroscia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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):

RISUMMO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	209,00	0,00	112.860,00	112.860,00
B	cantina	143,00	0,00	28.600,00	28.600,00
				141.460,00 €	141.460,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 22.100,00

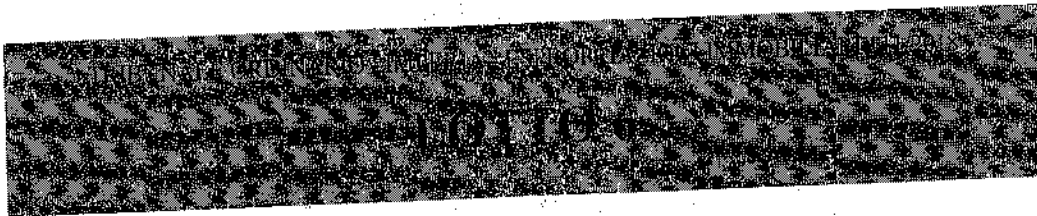
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 119.360,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 11.936,00
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:	€. 107.424,00





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano secondo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 6) a uso alloggio con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da cucina, wc, camera, disimpegno/studio, soggiorno.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni medio-crisi e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/4, classe 1, consistenza 77 mq, piano: secondo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.750,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI RT. 77 DPR. 602/73 MODIFICATO dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1352/5216 del 30/11/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
Nota disponibile in formato elettronico

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 6

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED]
Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n.: 134858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

[REDACTED]
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0100001 in atti dal 16/07/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED] del 01/08/2003 protocollo n. IM0026541 in atti dal 08/03/2006 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del 23/02/2006 SUC([REDACTED] 06)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

[REDACTED] ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n.
IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.42 del 16/11/2004
DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arroscia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

L'immobile risulta **conforme**.

In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucaure interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

L'immobile risulta **conforme**.

Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucaure interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità. Non essendo reperibili pratiche urbanistiche presso il Comune, né l'agibilità, vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, ipotizzando presumibili modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi, si configura una non conformità. (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti

(in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a questa situazione e riferita a tutti gli impianti ma principalmente all'impianto elettrico e all'impianto del gas.

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano secondo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 6) a uso alloggio con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'unità è costituita da cucina, wc, camera, disimpegno/studio, soggiorno.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/4, classe I, consistenza 77 mq. piano secondo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano secondo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 6) a uso alloggio con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

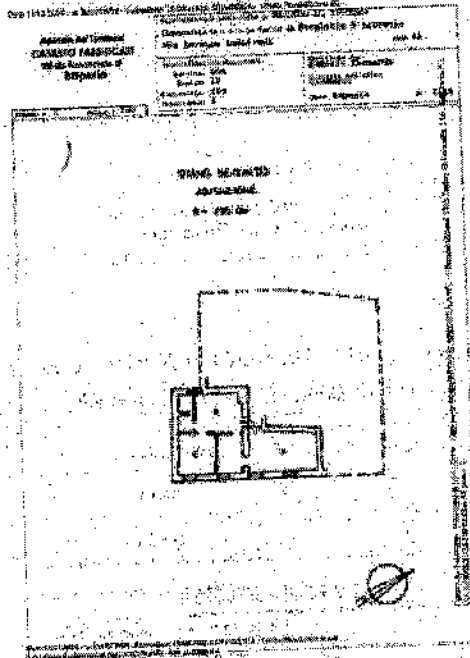
L'unità è costituita da cucina, wc, camera, disimpegno/studio, soggiorno.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 580,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 820,00 - Valore di mercato medio: €/mq 700,00

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 558,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 510,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 500,00 = 38.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.

Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroschia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare; osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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	77,00	0,00	38.500,00	38.500,00
				38.500,00 €	38.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.500,00**

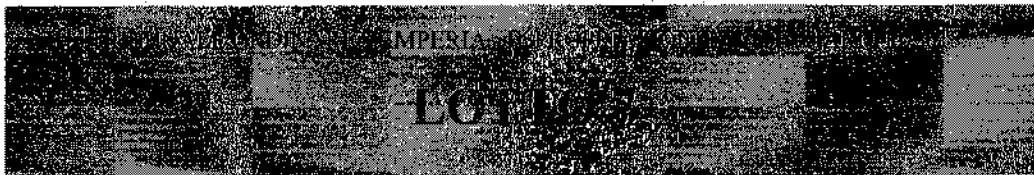
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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: **€ 3.750,00**

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: **€ 33.750,00**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 173,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano secondo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 7) a uso alloggio, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'immobile è costituito urbanisticamente e catastalmente da un'unica unità immobiliare ma ad oggi risultano difformità che hanno generato di fatto complessivamente due unità immobiliari indipendenti di cui una praticamente ultimata (superficie lorda mq 46 circa e superficie netta mq 30 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 127 circa).

Una unità è costituita da cucina, wc, camera, ripostiglio.

Una unità è costituita da cinque locali.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni mediocri e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 173 mq, piano: secondo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.755,00
Data della valutazione:	04/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 – Registro Particolare 6102 Registro Generale 8919
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134858/30535 del 15/12/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 – Registro Particolare 1673 Registro Generale 8922
Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 134859/30536 del 15/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 388 Registro Generale 2870
Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 112231/52 del 21/05/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 – Registro Particolare 456 Registro Generale 5194

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 504/5213 del 29/10/2013 IPOTECA LEGALE
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 – Registro Particolare 643 Registro Generale 5267

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1352/5216 del 30/11/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 – Registro Particolare 2441 Registro Generale 2980

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1286 del 20/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)
Nota disponibile in formato elettronico.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA
STORICA, ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

BDA foglio 10 particella 154 subalterno 7

Situazione degli intestati dal 15/12/2006

[REDACTED] (PUBBLICO) del 15/12/2006 Nota presentata con Modello
Unico in atti dal 01/01/2007 Repertorio n. 154858 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 16/07/2004

[REDACTED]
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2004 protocollo n. IM0100081 in atti dal 16/07/2004
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2562.1/2004)

Situazione degli intestati dal 01/08/2003

[REDACTED] 08/2003 protocollo
n. IM00265 [REDACTED] one: UR Sede: IMPERIA Volume: 670 n.:12 del
23/02/2006 [REDACTED] 2282.1/2006)

Situazione degli intestati dal 17/08/1999

[REDACTED]
Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/08/1999 protocollo n.
IM0070089 in atti dal 10/08/2005 Registrazione: UR Sede: IMPERIA Volume: 651 n.:42 del 16/11/2004
DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 14153.1/2005)

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA STORICA,
ATTO DI TRASCRIZIONE, ATTO NOTARILE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Borghetto d'Arroschia non risulta nessuna pratica edilizia sugli immobili oggetto di perizia.

Da atto di compravendita Notaio Amadeo risulta che le opere di costruzione relative ai fabbricati oggetto di compravendita sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il giudizio sulla conformità urbanistica equivale a quello sulla conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Per quanto riguarda l'appartamento non è reperibile la planimetria catastale ma risulta una rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. In particolare risulta: L'unità immobiliare risulta oggetto di interventi edilizi in corso d'opera finalizzati al frazionamento in diverse unità immobiliari mediante una diversa distribuzione interna unita a lievi modifiche prospettiche compresa la creazione di un balcone. Al momento del sopralluogo risultano complessivamente due unità immobiliari indipendenti di cui una praticamente ultimata (superficie lorda mq 46 circa e superficie netta mq 30 circa > 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 127 circa) (normativa di riferimento: normativa vigente in anteria)
Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica aggiornamento catastale - onorario spese tecniche: € 2.000,00
- pratica aggiornamento catastale - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Per quanto riguarda l'appartamento non è reperibile la planimetria catastale ma risulta una rappresentazione grafica redatta d'ufficio senza accesso. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. In particolare risulta: L'unità immobiliare risulta oggetto di interventi edilizi in corso d'opera finalizzati al frazionamento in diverse unità immobiliari mediante una diversa distribuzione interna unita a lievi modifiche prospettiche compresa la creazione di un balcone. Al momento del sopralluogo risultano complessivamente due unità immobiliari indipendenti di cui una praticamente ultimata (superficie lorda mq 46 circa e superficie netta mq 30 circa > 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 127 circa) (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento conformità urbanistica e deposito pratica strutturale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica e strutturale - onorario spese tecniche: € 7.500,00
- pratica urbanistica e strutturale - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Per regolarizzare le opere già realizzate occorre versare: - oneri doppi pari a €/mq 60,00 calcolati su una superficie lorda di mq 46 circa per complessivi € 2.760,00 - oneri per la monetizzazione di un posto auto per un valore di €/mq 30,00 per mq 15 pari a complessivi € 450,00 - oneri per la pratica strutturale del balcone - diritti di segreteria, bolli, sanzioni, etc Per complessivi stimati arrotondati € 4.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile la pratica urbanistica presso il Comune né l'agibilità, avendo rilevato difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato attuale, vista la vetustà del fabbricato, in assenza di certificazioni degli impianti, si configurano modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi. (normativa di riferimento: normativa vigente in amteria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a questa situazione e riferita a tutti gli impianti ma principalmente all'impianto elettrico e all'impianto del gas.

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti e l'eventuale sezionamento.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA LUCIFREDI

APPARTAMENTO

DECEDAL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Lucifredi, della superficie commerciale di 173,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato a piano secondo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 7) a uso alloggio, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'immobile è costituito urbanisticamente e catastalmente da un'unica unità immobiliare ma ad oggi risultano difformità che hanno generato di fatto complessivamente due unità immobiliari indipendenti di cui una praticamente ultimata (superficie lorda mq 46 circa e superficie netta mq 30 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 127 circa).

Una unità è costituita da cucina, wc, camera, ripostiglio.

Una unità è costituita da camere doppie.

L'immobile risulta nel complesso in condizioni medioe e necessita di opere e interventi manutentivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 154 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 2; consistenza 173 mq, piano: secondo

L'intero edificio sviluppa 3 piani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato a piano secondo (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 7) a uso alloggio, con accesso esterno da strada pubblica Via Lucifredi mediante portone di ingresso atrio e vano scala comuni alle varie unità immobiliari classificato bene comune non censibile (BDA foglio 10 particella 154 subalterno 8).

L'immobile è costituito urbanisticamente e catastalmente da un'unica unità immobiliare ma ad oggi risultano difformità che hanno generato di fatto complessivamente due unità immobiliari indipendenti di cui una praticamente ultimata (superficie lorda mq 46 circa e superficie netta mq 30 circa > di mq 28) mentre nella restante porzione di immobile risultano avviati modesti interventi edilizi ma la situazione dello stato dei luoghi nel complesso si può definire originaria (superficie lorda mq 127 circa).

Una unità è costituita da cucina, wc, camera, ripostiglio.

Una unità è costituita da cinque locali.

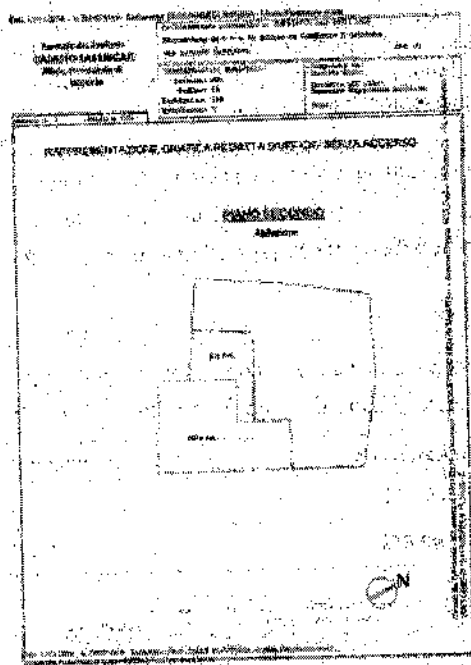
L'immobile risulta nel complesso in condizioni medioer e necessita di opere e interventi manutentivi.

CONSISTENZA:

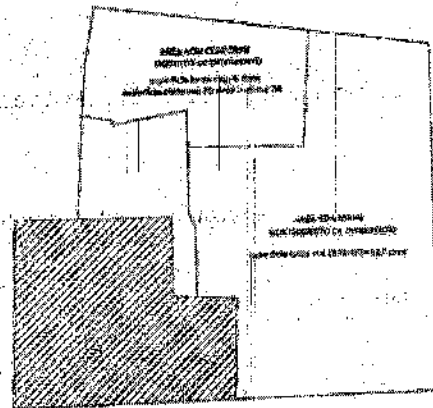
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	173,00	x	100 %	=	173,00
Totale:	173,00				173,00



STATO DI FATTO PIANO SECONDO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i

seguenti parametri:

Anno: 2018 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto d'Arroschia - Fascia/zona: centrale/centro urbano - Codice di zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 580,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 820,00 - Valore di mercato medio: €/mq 700,00

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: gennaio 2019 - Comune: Borghetto d'Arroschia - Zona: centro urbano - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: buono stato - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 461,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 558,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 510,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,00 x 450,00 = 77.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori.

Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.

La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità.

Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione.

A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività.

Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto

parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati.

Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Borghetto d'Arroscia, agenzie: quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare

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	173,00	0,00	77.850,00	77.850,00
				77.850,00 €	77.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, oggetto di perizia, risulta allo stato attuale e per varie ragioni, non facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 61.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 6.195,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 55.755,00

data 04/02/2019

il tecnico incaricato
Davide MORINI