



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 148/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

“IFIR Ponente S.r.l.”



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Domenico Ferrero**

CF:FRRDNC58C25E290T  
con studio in IMPERIA (IM) VIA SILVIO BONFANTE, 53  
telefono: 00390183274634  
fax: 00390183274634  
email: [geoferrero@uno.it](mailto:geoferrero@uno.it)  
PEC: [domenico.ferrero2@geopec.it](mailto:domenico.ferrero2@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49, della superficie commerciale di **334,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile urbano residenziale così composto :

- a piano terra o strada: corridoio, locale cucina, locale rispostiglio, locale bagno, locale W. C. e quattro vani oltre ad ampio terrazzo e balcone, per una superficie di mq.

- a piano primo sottostrada : due vani ad uso cantina, un vano ad uso w.c. quattro vani ad uso locale deposito.

Il tutto non comunicante ma catastalmente unito, censito e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,5, superficie totale coperta mq. 325,00, rendita Euro 1,349,43; vedasi visura e planimetria allegata.

L'alloggio e il locale deposito, vennero edificati negli anni 1981-1983, con struttura portante in calcestruzzo armato, non del tipo antistismico, i solai sono in laterocemento, le murature perimetrali sono a doppio paramento di mattoni forati, la copertura è in tegole tipo marsigliese, tutti gli altri accessori dell'edificio, sono d'epoca con esclusione dei serramenti esterni, ante delle finestre e delle porte finestre e del portoncino d' accesso che hanno struttura in alluminio, non a taglio termico e vetri doppi non certificati.

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione definibile come sufficiente attese le finiture messe in opera all'epoca della costruzione; attualmente:

- l'impianto elettrico pur funzionante non è certificato ne certificabile;
- l'impianto per il riscaldamento invernale non è funzionante;
- lo stato delle pitture esterne e interne risale all'epoca della costruzione;
- la qualità energetica dell'alloggio è di classe F), con un EP di circa 148 Kw/h mq. Anno, praticamente un "colabrodo termico".

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 444 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 135 vani, rendita 1.394,43 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MARTINAZZI n. 49, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 25/06/2007 Pratica n. IM0103312 in atti dal 25/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1576.1/2007)

**B** **cantina** a CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile urbano ad uso deposito in piano secondo sottostrada composto da un unico vano ad uso

magazzino deposito censito e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 34, rendita Euro 63,21; vedasi visura e planimetria allegata.

Il locale deposito posto in piano secondo sottostrada presenta le murature perimetrali interne ed i solai allo stato grezzo in parte privi di intonaco e pitture, l'impianto elettrico è del tipo precario risalente all'epoca della costruzione.

Le foto da n. 2 a numero n. 6 illustrano quanto narrato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 444 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MARTINAZZI n. 49, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 25/06/2007 Pratica n. IM0103312 in atti dal 25/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1576.1/2007)

**C** terreno agricolo a CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49, della superficie commerciale di **4.250,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota di 1/6, (un sesto) di n. 11 (undici) particelle di terreno agricolo fra di loro adiacenti, limitrofe all'edificio di cui al LOTTO UNO censite e planimetricamente rappresentate negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C.T. , in Comune di Camporosso (IM) sul Foglio n. 13:

- 1) Particella n. 243 – uliveto, cl. 3°, sup. mq. 534, R. D. € 1,24, R.A. € 1,52 ;
  - 2) Particella n. 244 – orto irriguo, cl. 3°, sup. mq. 1289, R. D. € 46,60, R.A. € 23,30;
  - 3) Particella n. 246 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 680, R. D. € 2,11, R.A. € 3,86;
  - 4) Particella n. 246 – sem. irr. arb. , cl. 2°, sup. mq. 327, R. D. € 1,01, R.A. € 2,53;
  - 5) Particella n. 756 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 50, R. D. € 0,15, R.A. € 0,28;
  - 6) Particella n. 757 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 697, R. D. € 2,16, R.A. € 3,96;
  - 7) Particella n. 758 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 61, R. D. € 0,19, R.A. € 0,35;
  - 8) Particella n. 760 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 170, R. D. € 0,53 R.A. € 0,97;
- e sul Foglio n. 14 :
- 9) Particella n. 874 – bosco alto , cl. 1°, sup. mq. 74, R. D. € 0,02, R.A. € 0,01;
  - 10) Particella n. 1527 – bosco alto , cl. 2°, sup. mq. 352, R. D. € 0,09, R.A. € 0,02;
  - 11) Particella n. 1525 – orto. irr. flo. , cl. 2°, sup. mq. 16, R. D. € 3,10, R.A. € 0,99;

il tutto a formare un unico appezzamento della superficie di mq. 4.250,00.

Trattasi di terreni a suo tempo ad uso colture intensive floreali con giacitura mediamente acclive verso valle a formare caratteristici fascioni, attualmente incolti; vedasi foto n. 7.

Il tutto meglio descritto nelle visure e nelle planimetrie catastali e nel certificato di destinazione urbanistica allegat

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 534, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG 3, superficie 1289, reddito agrario 23,30 €, reddito dominicale 46,60 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 680, reddito agrario 3,86 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 13 particella 479 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 327, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 50, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 757 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 697, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 758 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 61, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 170, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 874 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 74, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 1525 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 16, deduzione IE2A, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 1527 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 352, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.631,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.016,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.016,25</b>
Data della valutazione:	<b>10/07/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Alla data sopralluogo 05 febbraio 2024 l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2021 - Registro Particolare 618 Registro Generale 5949  
Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 82/2021 del 21/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CAMPOROSSO (IM) - come da visura alla Conservatoria pubblici Registri

Immobiliari di Sanremo (IM) Ispezione Numero: T 169235 del: 02/07/2024

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED] nato a Sanremo (IM) il giorno 20/01/1978

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2023 - Registro Particolare 60 Registro Generale 66

Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 2472/2022 del 16/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAMPOROSSO (IM) - come da visura alla Conservatoria pubblici Registri

Immobiliari di Sanremo (IM) Ispezione Numero: T 169235 del: 02/07/2024

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]

DISPONIBILI AGLI ATTI DELLA PROCEDURA

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/05/2021 a firma di [REDACTED] ai nn. 82/2021 di repertorio, iscritta il 17/06/2021 a SANREMO ai nn. Registro Particolare 618 Registro Generale 5949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 2472/2022 di repertorio, trascritta il 04/01/2023 a SANREMO ai nn. Registro Particolare 60 Registro Generale 66, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato unifamiliare e piccolo magazzino semi interrato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

all'esecutato i beni sono pervenuti per successione di [REDACTED] UU  
Sanremo (IM) vol. 9990 n. 675 registrato in data 15/5/2012:

a [REDACTED] pervennero:

- i terreni, per la quota di 1/2, con atto notaio [REDACTED] rep. 88439 del 14/12/1977  
registrato a Sanremo (IM) il giorno 27/12/1977;

- gli immobili urbani Censito al Foglio 13, particella n. 444, subalterni n. 1 e 2 per la quota di 1/2,  
per costruzione autorizzata con Concessione edilizia del Comune di Camporosso del 23/11/1987.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE [REDACTED]  
[REDACTED] (dal 02/11/2011), con atto stipulato il 02/11/2011 ai nn. Volume 9990 di repertorio,  
trascritto il 15/05/2012 a SANREMO ai nn. n. 675

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal  
14/12/1977 fino al 02/11/2011), con atto stipulato il 14/12/1977 a firma di [REDACTED]  
[REDACTED] ai nn. 88439 di repertorio, trascritto il 27/12/1977 a SANREMO ai nn. 836

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si trascrivono i dati dei due provvedimenti autorizzativi afferenti l'immobile oggetto di perizia  
rinvenuti da ispezione degli atti amministrativi comunali dietro formale domanda di accesso agli atti  
(L. 241/1990 e ss. mm.)

Trattasi di fabbricato ex rurale

- la prima pratica urbanistica reperita al Comune di Camporosso (IM) è un precesso di costruire per  
ristrutturazione e ampliamento di fabbricato del 17-09-1981 relativo a porzione di immobile censita  
al Foglio n. 13, particella 444, subalterno n. 1.

- la seconda e ultima pratica urbanistica reperita al Comune di Camporosso (IM) è un precesso di  
costruire in sanatoria del 19-12-2003 relativo a porzione di immobile censita al Foglio n. 13,  
particella 444, subalterno n. 2.

Si allegano copie

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **PERMESSO DI COSTRUIRE 1584/690**, intestata a \*\*\* DATO  
OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di preesistente fabbricato rurale,  
rilasciata il 17/09/1981 con il n. 1584/690 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **CONDONO n. 294/47-85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per  
lavori di costruzione di vano ad uso magazzino agricolo in ampliamento di fabbricato esistente,

rilasciata il 19/12/2003 con il n. 294/47-85 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TESTO UNICO 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TESTO UNICO 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49, della superficie commerciale di **334,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile urbano residenziale così composto :

- a piano terra o strada: corridoio, locale cucina, locale rispostiglio, locale bagno, locale W. C. e quattro vani oltre ad ampio terrazzo e balcone, per una superficie di mq.

- a piano primo sottostrada : due vani ad uso cantina, un vano ad uso w.c. quattro vani ad uso locale deposito.

Il tutto non comunicante ma catastalmente unito, censito e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,5, superficie totale coperta mq. 325,00, rendita Euro 1,349,43; vedasi visura e planimetria allegata.

L'alloggio e il locale deposito, vennero edificati negli anni 1981-1983, con struttura portante in

calcestruzzo armato, non del tipo antistismico, i solai sono in laterocemento, le murature perimetrali sono a doppio paramento di mattoni forati, la copertura è in tegole tipo marsigliese, tutti gli altri accessori dell'edificio, sono d'epoca con esclusione dei serramenti esterni, ante delle finestre e delle porte finestre e del portoncino d' accesso che hanno struttura in alluminio, non a taglio termico e vetri doppi non certificati.

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione definibile come sufficiente attese le finiture messe in opera all'epoca della costruzione; attualmente:

- l'impianto elettrico pur funzionante non è certificato ne certificabile;
- l'impianto per il riscaldamento invernale non è funzionante;
- lo stato delle pitture esterne e interne risale all'epoca della costruzione;
- la qualità energetica dell'alloggio è di classe F), con un EP di circa 148 Kw/h mq. Anno, praticamente un "colabrodo termico".

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 444 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 135 vani, rendita 1.394,43 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MARTINAZZI n. 49, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 25/06/2007 Pratica n. IM0103312 in atti dal 25/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1576.1/2007)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono COMUNE DI CAMPOROSSO - COMUNE DI VENTIMIGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: RETE TELEFONICA - RETE INTERNET INSTALLABILE.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
AEREO FOTO DEL STATO DEI LUOGHI



FOTO ESTERNA DAL CANCELLO CARRABILE



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO - PARTICOLARE IMPIANTO ELETTRICO



FOTO CIRCOSTANTI TERRENI INCULTI



COLLEGAMENTI

autostrada distante A/ 10 CASELLO  
VENTIMIGLIA A CIRCA KM 10  
ferrovia distante STAZIONE DI VENTIMIGLIA  
KM 7



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

nella media ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆  
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso:  Residenziale,  Non-residenziale

Coordinate GPS: 41°19'49"N, 12°10'10"E

Regione: **LOMBARDIA**

Comune: **CAPRODOLIO**

Via: **VIA S. GIUSEPPE**

Indirizzo: **11, 7**

Coordinate GPS: 46° 43' 47" N Long. 7° 38' 52" E

Superficie utile: **112,56** m<sup>2</sup>

Superficie utile riscaldata (p<sub>0</sub>): **0,00** m<sup>2</sup>

Volume lordo riscaldato (p<sub>0</sub>): **0,00** m<sup>3</sup>

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

Classe energetica globale: **F**

Classe energetica invernale: **F**

Classe energetica estiva: **F**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

Produttori energetici degli impianti e stima dei consumi di energia

IMPIANTI ENERGETICI ANALIZZATI	Quantità energia consumata in un anno (kWh)	Indice di prestazione energetica globale dell'edificio
Energia elettrica da rete	5.000,54 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile (EP <sub>non-r</sub> ) 1,67,74 kWh/m <sup>2</sup> anno
Gas naturale	2.930,35 kWh	
Colore e Clima invernale		Indice della prestazione energetica rinnovabile (EP <sub>ren-r</sub> ) 0,43 kWh/m <sup>2</sup> anno
Isolamento termico		
Isolamento acustico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 29,06 kg/m <sup>2</sup> anno
Altri		

**RACCOMANDAZIONI**

Le azioni riportate di interventi raccomandati e le altre da valutare volontariamente, con il maggior beneficio o con la riduzione dell'energia di cui si dispone, sono considerate di interesse del proprietario dell'edificio e tenute a disposizione del proprietario dell'edificio.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

Indice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Compatibilità con la destinazione d'uso	Tempo di durata dell'intervento (anni)	Classe energetica migliorabile raggiungibile con l'intervento (EP <sub>con intervento</sub> )	CLASSE ENERGETICA migliorabile se si realizza con gli interventi raccomandati
100	Interventi consigliati	NO	10,0	1,130,16	F 130,14 kWh/m <sup>2</sup> anno



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	187,00	x	100 %	=	187,00
magazzino accessorio alloggio P S-1	147,00	x	100 %	=	147,00
<b>Totale:</b>	<b>334,00</b>				<b>334,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lotto Uno : IIMMOBILI URBANI

Immobili urbani, siti in Comune di Camporosso (IM), Località Martinazzo, n. 49;

Procedimento di stima : analisi valori di mercato di immobili simili.

A seguito di puntuale analisi di mercato svolta nel comprensorio del Comune di Camporosso (IM) e comuni limitrofi Vallecrosia (IM) e Ventimiglia (IM) presso Agenzie Immobiliari, consultato altresì il portale Geopoi della Agenzia delle Entrate di Imperia sono ad esprimere per gli immobili oggetto di esecuzione la seguente stima:

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione definibile come sufficiente attese le finiture messe in opera all'epoca della costruzione; attualmente:

- l'impianto elettrico pur funzionante non è certificato ne certificabile;
- l'impianto per il riscaldamento invernale non è funzionante;
- lo stato delle pitture esterne e interne risale all'epoca della costruzione;

- la qualità energetica dell'alloggio è di classe F), con un EP di circa 148 Kw/h mq. Anno, praticamente un "colabrodo termico".

Il locale deposito posto in piano secondo sottostrada presenta le murature perimetrali interne ed i solai allo stato grezzo in parte privi di intonaco e pitture, l'impianto elettrico è del tipo precario risalente all'epoca della costruzione.

Il locale ad uso magazzino posto in piano P. S/-2 presenta l'interno allo stato grezzo.

Le foto da n. 2 a numero n. 6 illustrano quanto narrato.

Si tratta di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e accessori, P.T e P S/-1, costruiti a seguito di ampliamento di precedente fabbricato rurale ubicato in media collina in posizione apicale rispetto al centro urbano del Comune di Camporosso, in zone esclusivamente agricola che si eleva su due piani, P.T. e P. S/-1 e di locale ad uso magazzino in piano P. S/-2

- alloggio e accessori, in piano T e S/-1 censiti e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,5, superficie totale coperta mq. 325,00, rendita Euro 1,349,43; vedasi visura e planimetria allegata.

così composti :

- a piano terra o strada: corridoio, locale cucina, locale rispostiglio, locale bagno, locale W. C. e quattro vani oltre ad ampio terrazzo e balcone, per una superficie coperta di mq. 174,00 oltre terrazzo per mq. 69,00

- a piano primo sottostrada : due vani ad uso cantina, un vano ad uso w.c. quattro vani ad uso locale deposito, per una superficie di mq. 147

- locale magazzino agricolo posto in piano S/-2, con lavori di costruzione interni non ultimati censiti e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza vani 34, superficie totale coperta mq. 47,00, rendita Euro 53,21; vedasi visura e planimetria allegata.

Mediando i valori acquisiti nella indagine di mercato con quelli espressi dal portale Geopoi, attribuisco:

- alla parte residenziale posta a piano terra, comprensiva quota del 20 % del terrazzo, una superficie commerciale di mq. 187,00 il valore di Euro/mq. 1.300,00 che determina un valore della porzione dell' immobile in Euro 243.100,00

- alla parte accessoria a piano semi interrato P S/-1, della superficie di mq. 147,00 il valore di Euro/mq. 600,00 che determina un valore della porzione di immobile di Euro 88.200,00

- al magazzino a piano semi interrato P S/-2, della superficie di mq. 47,00 il valore di Euro/mq. 400,00 che determina un valore della porzione di immobile di Euro 18.800,00

Complessivamente, l'intero: Euro 350.100,00

(quota 1/6 - Euro 58.350,00 )

(diminuzione del 15 % trattandosi di quota)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **331.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE - MINUSVALENZA VENDITA QUOTA - 15%	-49.695,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 281.605,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.934,17**

BENI IN CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile urbano ad uso deposito in piano secondo sottostrada composto da un unico vano ad uso magazzino deposito censito e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 34, rendita Euro 63,21; vedasi visura e planimetria allegata.

Il locale deposito posto in piano secondo sottostrada presenta le murature perimetrali interne ed i solai allo stato grezzo in parte privi di intonaco e pitture, l'impianto elettrico è del tipo precario risalente all'epoca della costruzione.

Le foto da n. 2 a numero n. 6 illustrano quanto narrato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 444 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MARTINAZZI n. 49, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 25/06/2007 Pratica n. IM0103312 in atti dal 25/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1576.1/2007)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono COMUNE DI CAMPOROSSO - COMUNE DI VENTIMIGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: RETE TELEFONICA - RETE INTERNET INSTALLABILE.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
AEREO FOTO DEL STATO DEI LUOGHI



FOTO ESTERNA DAL CANCELLO CARRABILE



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO - PARTICOLARE IMPIANTO ELETTRICO



FOTO CIRCOSTANTI TERRENI INCOLTI



COLLEGAMENTI

autostrada distante A/ 10 CASELLO  
VENTIMIGLIA A CIRCA KM 10  
ferrovia distante STAZIONE DI VENTIMIGLIA  
KM 7



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTANDOSI DI UN MAGAZZINO NON NECESSITA DEL CERTIFICATO ENERGETICO

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA PIANO S-2	47,00	x	100 %	=	47,00
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>				<b>47,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lotto Uno : IIMMOBILI URBANI

Immobili urbani, siti in Comune di Camporosso (IM), Località Martinazzo, n. 49;

Procedimento di stima : analisi valori di mercato di immobili simili.

A seguito di puntuale analisi di mercato svolta nel comprensorio del Comune di Camporosso (IM) e comuni limitrofi Vallecrosia (IM) e Ventimiglia (IM) presso Agenzie Immobiliari, consultato altresì il portale Geopoi della Agenzia delle Entrate di Imperia sono ad esprimere per gli immobili oggetto di esecuzione la seguente stima:

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione definibile come sufficiente attese le finiture messe in opera all'epoca della costruzione; attualmente:

- l'impianto elettrico pur funzionante non è certificato ne certificabile;
- l'impianto per il riscaldamento invernale non è funzionante;
- lo stato delle pitture esterne e interne risale all'epoca della costruzione;
- la qualità energetica dell'alloggio è di classe F), con un EP di circa 148 Kw/h mq. Anno, praticamente un "colabrodo termico".

Il locale deposito posto in piano secondo sottostrada presenta le murature perimetrali interne ed i solai allo stato grezzo in parte privi di intonaco e pitture, l'impianto elettrico è del tipo precario risalente all'epoca della costruzione.

Il locale ad uso magazzino posto in piano P. S/-2 presenta l'interno allo stato grezzo.

Le foto da n. 2 a numero n. 6 illustrano quanto narrato.

Si tratta di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e accessori, P.T e P S/-1, costruiti a seguito di ampliamento di precedente fabbricato rurale ubicato in media collina in posizione apicale rispetto al centro urbano del Comune di Camporosso, in zone esclusivamente agricola che si eleva su due piani, P.T. e P. S/-1 e di locale ad uso magazzino in piano P. S/-2

- alloggio e accessori, in piano T e S/-1 censiti e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,5, superficie totale coperta mq. 325,00, rendita Euro 1,349,43; vedasi visura e planimetria allegata.

così composti :

- a piano terra o strada: corridoio, locale cucina, locale rispostiglio, locale bagno, locale W. C. e quattro vani oltre ad ampio terrazzo e balcone, per una superficie coperta di mq. 174,00 oltre terrazzo per mq. 69,00

- a piano primo sottostrada : due vani ad uso cantina, un vano ad uso w.c. quattro vani ad uso locale deposito, per una superficie di mq. 147

- locale magazzino agricolo posto in piano S/-2, con lavori di costruzione interni non ultimati censiti e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza vani 34, superficie totale coperta mq. 47,00, rendita Euro 53,21; vedasi visura e planimetria allegata.

Mediando i valori acquisiti nella indagine di mercato con quelli espressi dal portale Geopoi, cui allego scheda, attribuisco

- alla parte residenziale posta a piano terra, comprensiva quota del 20 % del terrazzo, una superficie commerciale di mq. 187,00 il valore di Euro/mq. 1.300,00 che determina un valore della porzione dell' immobile in Euro 243.100,00

- alla parte accessoria a piano semi interrato P S/-1, della superficie di mq. 147,00 il valore di Euro/mq. 600,00 che determina un valore della porzione di immobile di Euro 88.200,00

- al magazzino a piano semi interrato P S/-2, della superficie di mq. 47,00 il valore di Euro/mq. 400,00 che determina un valore della porzione di immobile di Euro 18.800,00

Complessivamente, l'intero: Euro 350.100,00  
 (quota 1/6 - Euro 58.350,00 )  
 (diminuzione del 15 % trattandosi di quota)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE - MINUSVALENZA VENDITA QUOTA - 15%	-2.820,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.980,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.663,33**

BENI IN CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CAMPOROSSO VIA MARTINAZZI 49, della superficie commerciale di **4.250,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Quota di 1/6, (un sesto) di n. 11 (undici) particelle di terreno agricolo fra di loro adiacenti, limitrofe all'edificio di cui al LOTTO UNO censite e planimetricamente rappresentate negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C.T. , in Comune di Camporosso (IM) sul Foglio n. 13:

- 1) Particella n. 243 – uliveto, cl. 3°, sup. mq. 534, R. D. € 1, 24, R.A. € 1,52 ;
  - 2) Particella n. 244 – orto irriguo, cl. 3°, sup. mq. 1289, R. D. € 46,60, R.A. € 23,30;
  - 3) Particella n. 246 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 680, R. D. € 2,11, R.A. € 3,86;
  - 4) Particella n. 246 – sem. irr. arb. , cl. 2°, sup. mq. 327, R. D. € 1,01, R.A. € 2,53;
  - 5) Particella n. 756 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 50, R. D. € 0,15, R.A. € 0,28;
  - 6) Particella n. 757 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 697, R. D. € 2,16, R.A. € 3,96;
  - 7) Particella n. 758 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 61, R. D. € 0,19, R.A. € 0,35;
  - 8) Particella n. 760 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 170, R. D. € 0,53 R.A. € 0,97;
- e sul Foglio n. 14 :
- 9) Particella n. 874 – bosco alto , cl. 1°, sup. mq. 74, R. D. € 0,02, R.A. € 0,01;
  - 10) Particella n. 1527 – bosco alto , cl. 2°, sup. mq. 352, R. D. € 0,09, R.A. € 0,02;
  - 11) Particella n. 1525 – orto. irr. flo. , cl. 2°, sup. mq. 16, R. D. € 3,10, R.A. € 0,99;

il tutto a formare un unico appezzamento della superficie di mq. 4.250,00.

Trattasi di terreni a suo tempo ad uso colture intensive floreali con giacitura mediamente acclive

verso valle a formare caratteristici fascioni, attualmente incolti; vedasi foto n. 7.

Il tutto meglio descritto nelle visure e nelle planimetrie catastali e nel certificato di destinazione urbanistica allegat

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 243 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 534, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG 3, superficie 1289, reddito agrario 23,30 €, reddito dominicale 46,60 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 680, reddito agrario 3,86 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 479 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 327, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 50, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 757 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 697, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 2,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 758 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 61, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 13 particella 760 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 170, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 874 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 74, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 1525 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IR FI, superficie 16, deduzione IE2A, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 1527 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 352, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono COMUNE DI CAMPOROSSO - COMUNE DI VENTIMIGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: RETE TELEFONICA - RETE INTERNET INSTALLABILE.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
AEREO/FOTO DEL STATO DEI LUOGHI



FOTO ESTERNA DAL CANCELLO CARRABILE



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO



FOTO INTERNO ALLOGGIO - PARTICOLARE IMPIANTO ELETTRICO



FOTO CIRCOSTANTI TERRENI INCOLTI



COLLEGAMENTI

autostrada distante A/ 10 CASELLO  
VENTIMIGLIA A CIRCA KM 10  
ferrovia distante STAZIONE DI VENTIMIGLIA  
KM 7



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[147.7386 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 07202427494 registrata in data 31/05/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPEZZAMENTO DI TERRENO	4.250,00	x	100 %	=	4.250,00
<b>Totale:</b>	<b>4.250,00</b>				<b>4.250,00</b>



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Particelle di terreno agricolo fra di loro adiacenti, limitrofe all'edificio urbano, censite e planimetricamente rappresentate negli atti catastali all'Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C.T. , in Comune di Camporosso (IM) sul Foglio n. 13:

- 1) Particella n. 243 – uliveto, cl. 3°, sup. mq. 534, R. D. € 1, 24, R.A. € 1,52 ;
  - 2) Particella n. 244 – orto irriguo, cl. 3°, sup. mq. 1289, R. D. € 46,60, R.A. € 23,30;
  - 3) Particella n. 246 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 680, R. D. € 2,11, R.A. € 3,86;
  - 4) Particella n. 246 – sem. irr. arb. , cl. 2°, sup. mq. 327, R. D. € 1,01, R.A. € 2,53;
  - 5) Particella n. 756 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 50, R. D. € 0,15, R.A. € 0,28;
  - 6) Particella n. 757 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 697, R. D. € 2,16, R.A. € 3,96;
  - 7) Particella n. 758 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 61, R. D. € 0,19, R.A. € 0,35;
  - 8) Particella n. 760 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 170, R. D. € 0,53 R.A. € 0,97;
- e sul Foglio n. 14 :
- 9) Particella n. 874 – bosco alto , cl. 1°, sup. mq. 74, R. D. € 0,02, R.A. € 0,01;
  - 10) Particella n. 1527 – bosco alto , cl. 2°, sup. mq. 352, R. D. € 0,09, R.A. € 0,02;
  - 11) Particella n. 1525 – orto. irr. flo. , cl. 2°, sup. mq. 16, R. D. € 3,10, R.A. € 0,99;
- il tutto a formare un unico appezzamento della superficie di mq. 4.250,00.

Trattasi di terreni a suo tempo ad uso colture floreali, con giacitura mediamente acclive verso valle a formare caratteristici fascioni, attualmente incolti; vedasi foto n. 7.

Il tutto meglio descritto nelle visure e nelle planimetrie catastali e nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

A tali appezzamenti di terreno per una superficie di mq. 4.250,00 attribuisco un valore di stima di 9,00 Euro/mq. che determina un valore complessivo di Euro 38.250,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.250,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE - MINUSVALENZA VENDITA QUOTA - 15%	-5.737,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.512,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.418,75**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di SANREMO, conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di CAMPOROSSO, agenzie: IN

CAMPOROSSO, VALLECROSIA E VENTIMIGLIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	334,00	0,00	281.605,00	46.934,17
B	cantina	47,00	0,00	15.980,00	2.663,33
C	terreno agricolo	4.250,00	0,00	32.512,50	5.418,75
				<b>330.097,50 €</b>	<b>55.016,25 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili urbani sono, per le quote di 4/6, 1/6 e 1/6 (quote esecutato) indivisibili.

**QUOTA INDIVISA DI 1/6 ( UN SESTO) - IMMOBILI URBANI E TERRENI**

Immobili urbani, e terreni siti in Comune di Camporosso (IM), Località Martinazzo n. 49;

Procedimento di stima : analisi valori di mercato di immobili simili.

A seguito di puntuale analisi di mercato svolta nel comprensorio del Comune di Camporosso (IM) e comuni limitrofi Vallecrosia (IM) e Ventimiglia (IM) presso Agenzie Immobiliari, consultato altresì il portale Geopoi della Agenzia delle Entrate di Imperia sono ad esprimere per gli immobili oggetto di esecuzione la seguente stima:

Valore immobili urbani.

L'alloggio presenta uno stato di manutenzione definibile come sufficiente attese le finiture messe in opera all'epoca della costruzione; attualmente:

- l'impianto elettrico pur funzionante non è certificato ne certificabile;
- l'impianto per il riscaldamento invernale non è funzionante;
- lo stato delle pitture esterne e interne risale all'epoca della costruzione;
- la qualità energetica dell'alloggio è di classe F), con un EP di circa 148 Kw/h mq. Anno, praticamente un "colabrodo termico".

Il locale deposito posto in piano secondo sottostrada presenta le murature perimetrali interne ed i solai allo stato grezzo in parte privi di intonaco e pitture, l'impianto elettrico è del tipo precario risalente all'epoca della costruzione.

Il locale ad uso magazzino posto in piano P. S/-2 presenta l'interno allo stato grezzo.

Le foto da n. 2 a numero n. 6 illustrano quanto narrato.

Si tratta di porzioni di fabbricati ad uso residenziale e accessori, P.T e P S/-1, costruiti a seguito di ampliamento di precedente fabbricato rurale ubicato in media collina in posizione apicale rispetto al centro urbano del Comune di Camporosso, in zone esclusivamente agricola insistente a piano P.T. e P. S/-1 e di un locale ad uso magazzino insistente a piano P. S/-2

- alloggio e accessori, in piano T e S/-1 censiti e planimetricamente rappresentato

negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,5, superficie totale coperta mq. 325,00, rendita Euro 1,349,43; vedasi visura e planimetria allegata, così composti :

- a piano terra o strada: corridoio, locale cucina, locale ripostiglio, locale bagno, locale W. C. e quattro vani oltre ad ampio terrazzo e balcone, per una superficie coperta di mq. 174,00 oltre terrazzo per mq. 69,00

- a piano primo sottostrada : due vani ad uso cantina, un vano ad uso w.c. quattro vani ad uso locale deposito, per una superficie di mq. 147

- a piano secondo sottostrada s/-2 locale ad uso deposito agricolo, presenta lavori di costruzione interni non ultimati è censito e planimetricamente rappresentato negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C. E. U. , in Comune di Camporosso (IM), Foglio n. 13, particella n. 444, subalterno n. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza vani 34, superficie totale coperta mq. 47,00, rendita Euro 53,21; vedasi visura e planimetria allegata.

Mediando i valori acquisiti nella indagine di mercato con quelli espressi dal portale Geopoi dell' Agenzia delle entrate attribuisco:

- alla parte residenziale posta a piano terra, comprensiva quota del 20 % della superficie di terrazzo, una superficie commerciale di mq. 187,00, e un valore di stima di Euro/mq. 1.300,00 che determina un valore della porzione dell' immobile in Euro 243.100,00

- alla parte accessoria, magazzino, posto a piano semi interrato P S/-1, della superficie di mq. 147,00 il valore di stima di Euro/mq. 600,00 che determina un valore della porzione di immobile di Euro 88.200,00

- al magazzino posto a piano semi interrato P S/-2, della superficie di mq. 47,00 il valore di stima di Euro/mq. 400,00 che determina un valore della porzione di immobile di Euro 18.800,00

Complessivamente, il valore immobili urbani risulta di Euro 350.100,00

Valore dei terreni

Particelle di terreno agricolo fra di loro adiacenti, limitrofe all'edificio urbano, censite e planimetricamente rappresentate negli atti catastali all' Agenzia delle Entrate di Imperia, settore territorio, a N.C.T. , in Comune di Camporosso (IM) sul Foglio n. 13:

1) Particella n. 243 – uliveto, cl. 3°, sup. mq. 534, R. D. € 1, 24, R.A. € 1,52 :

2) Particella n. 244 – orto irriguo, cl. 3°, sup. mq. 1289, R. D. € 46,60, R.A. € 23,30;

3) Particella n. 246 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 680, R. D. € 2,11, R.A. € 3,86;

4) Particella n. 246 – sem. irr. arb. , cl. 2°, sup. mq. 327, R. D. € 1,01, R.A. € 2,53;

5) Particella n. 756 – seminativo, cl. 2°, sup. mq. 50, R. D. € 0,15, R.A. € 0,28;

6) Particella n. 757 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 697, R. D. € 2,16, R.A. € 3,96;

7) Particella n. 758 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 61, R. D. € 0,19, R.A. € 0,35;

8) Particella n. 760 – seminativo , cl. 2°, sup. mq. 170, R. D. € 0,53 R.A. € 0,97;

e sul Foglio n. 14 :

9) Particella n. 874 – bosco alto , cl. 1°, sup. mq. 74, R. D. € 0,02, R.A. € 0,01;

10) Particella n. 1527 – bosco alto , cl. 2°, sup. mq. 352, R. D. € 0,09, R.A. € 0,02;

11) Particella n. 1525 – orto. irr. flo. , cl. 2°, sup. mq. 16, R. D. € 3,10, R.A. € 0,99;

il tutto a formare un unico appezzamento della superficie di mq. 4.250,00.

Trattasi di terreni a suo tempo ad uso colture floreali, con giacitura mediamente acclive verso valle a formare caratteristici fascioni, attualmente incolti; vedasi foto n. 7.

Il tutto meglio descritto nelle visure e nelle planimetrie catastali e nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

A tali appezzamenti di terreno per una superficie di mq. 4.250,00 attribuisco un valore di stima di 9,00 Euro/mq. che determina un valore complessivo di Euro 38.250,00.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 (un sesto)

- Valore immobili urbani Euro 350.100,00 : 6 = Euro 58.350,00
- Valore appezzamenti terreno Euro 38.250,00 : 6 = Euro 6.375,00
- Valore complessivo Euro 64.725,00

A tale valore di Euro 64.725,00 riferito alla quota di 1/6 del valore dell'intero degli immobili urbani e dei terreni precedentemente descritti applico, trattandosi di quote di immobili, una ulteriore minusvalenza del 15 % e quindi in ultimo il valore di comune commercio, della quota di 1/6, lo determino in Euro 55.016,25.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.016,25**

#### 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: **€. 55.016,25**

data 10/07/2024

il tecnico incaricato  
Geometra Domenico Ferrero