



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PALATINO SPV SRL RAPPR. DA IPI FINANCE SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Giovannini

CF:GVNSRG73E23I138A
con studio in SAN REMO (IM) CORSO GIACOMO MATTEOTTI 51
telefono: 00390184841137
email: info@sergiogiovannini.com
PEC: sergio.giovannini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CERIANA Vicolo Portello 8, della superficie commerciale di **54,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare consiste in una unità immobiliare, sita nel centro storico di Ceriana, con ingresso indipendente da Vicolo Portello e sviluppo su tre piani da terra a tetto così suddivisi:

1. piano terra: ingresso con soggiorno, dotato di finestra
2. piano primo: cucinino, un vano dotato di finestra (indicato come "vano multiuso" ma di fatto utilizzato come zona pranzo) e bagno, collocato nel vano al di sotto della scala interna e privo di finestre
3. secondo ed ultimo piano: arrivo della scala e camera, dotata di finestra

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri, richiedendo interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda le finiture interne e consistenti interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda gli impianti ed il bagno, che risulta interamente da rifare ed in arte realizzare ex novo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,20 medi. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 327 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 121,11 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Portello n. 8, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto comprovendita Notaio Panetta (Taggia) rep. 52244 del 01/10/2009
Coerenze: Nord-ovest affaccio su vallata Nord-est e sud-est altra unità immobiliare Sud-ovest altro fabbricato in aderenza

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.081,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.270,00

Data della valutazione:

07/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare risulta occupata dal nucleo familiare del debitore (con tre figli minori)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2009 a firma di Notaio Antonino Panetta ai nn. Repertorio 52245/11907 di repertorio, iscritta il 07/10/2009 a Sanremo ai nn. Registro Particolare 1535 Registro Generale 9900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 35000.

Importo capitale: 17500.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2012 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. Repertorio 338/2012 di repertorio, trascritta il 05/04/2012 a Sanremo ai nn. Registro Particolare 2185 Registro Generale 2752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario di Imperia ai nn. Repertorio 568/2024 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Sanremo ai nn. Registro Particolare 2222 Registro Generale 2676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	
L'unità immobiliare non fa parte di un condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2009), con atto stipulato il 01/10/2009 a firma di Notaio Panetta di Taggia ai nn. 52244 di repertorio, registrato il 07/10/2009 a Sanremo ai nn. 7001.1/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1980 fino al 01/10/2009), con atto stipulato il 31/01/1980 a firma di Notaio Greco Antonio di Sanremo G.N. 47474 di repertorio, registrato il 02/08/1980 a Sanremo G.N. 836

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/1980 fino al 01/10/2009), con atto stipulato il 31/01/1980 a firma di Notaio Greco Antonio di Sanremo ai nn. 47474 di repertorio, registrato il 02/08/1980 a Sanremo ai nn. 836

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Presidente Giunta Regionale n. 268 del 07/08/1998, l'immobile ricade in zona RCE - Conservazione - Ambito residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 - Tipi di intervento Conservazione: si applica al Centro Storico e relativi ampliamenti per i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità per cui il P.T.C.P. ritiene indispensabile evitare ogni ulteriore incremento edilizio ponendosi l'obiettivo di conservare inalterata, nella misura possibile, la situazione attuale. Non sono ammissibili interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione mentre la manutenzione straordinaria, le opere di restauro e di risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia devono perseguire finalità di adeguamento ai caratteri propri della zona.

PTCP - Piano Territoriale Coordinamento Paesistico vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Regionale n. 6 del 25/02/1990, l'immobile ricade in zona NI-CE - Nucleo Isolato a regime

normativo di Conservazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 - Nuclei Isolati - Regime normativo di CONSERVAZIONE (NI-CE) 1. Tale regime si applica nei casi in cui, sia in considerazione degli elevati valori di qualità e di tipicità del complesso architettonico urbanistico e dei singoli elementi che lo costituiscono, sia per essere la struttura urbanistica dell'insediamento chiusa e definita anche nei rapporti con l'intorno immediato, si rende necessario subordinare ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori predetti. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno – quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti, le forme di utilizzazione delle aree adiacenti e di quelle comunque in diretta connessione visiva con il nucleo in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità. 3. Sono pertanto vietati tutti gli interventi, tanto sugli edifici esistenti quanto di nuova edificazione, che alterino i caratteri sopra indicati. 4. Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente e/o le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti gli interventi necessari al miglioramento della situazione esistente, purché definiti nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo i cui elaborati tecnico-progettuali consentano di affrontare e risolvere organicamente le carenze individuate, nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti commi. 5. Agli effetti del comma precedente gli strumenti urbanistici attuativi ivi previsti sono soggetti, ai sensi dell'art. 24, primo comma, della Legge 28.2.1985 n° 47, ad approvazione regionale ancorché assunti sotto forma di Piani di Recupero, in ragione della ristrutturazione urbanistica che i relativi interventi comportano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di perizia è collocato all'interno del centro storico di Ceriana e la sua edificazione è evidentemente da far risalire ad un'epoca antica (indicativamente XVII secolo o antecedente), pertanto non sono presenti titoli edilizi relativi alla sua edificazione.

Il fabbricato risulta presente nelle mappe catastali del 1914 utilizzate per l'imposizione del vincolo idrogeologico. Dalla ricerca della planimetria catastale storica risulta presente una registrazione avvenuta in data 25/01/1940 protocollo n. 267: tale planimetria di primo impianto però non risulta disponibile (probabilmente è andata persa in fase di digitalizzazione del catasto fabbricati).

Non risultano titoli edilizi successivi, e lo stato del fabbricato per materiali utilizzati (pavimenti in graniglia) e tipologia interna (presenza di un bagno di limitate dimensioni e minima dotazione) è da riferirsi alla data della planimetria di impianto, successivamente alla quale sono stati effettuati esclusivamente minimi interventi di manutenzione ordinaria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione altezza massima del piano terra

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: € 300,00
- registrazione planimetria catastale: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.

Nella planimetria è erroneamente indicata l'altezza massima del piano terra (2,70 metri rispetto a 2,42 riscontrati)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CERIANA VICOLO PORTELLO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERIANA Vicolo Portello 8, della superficie commerciale di **54,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare consiste in una unità immobiliare, sita nel centro storico di Ceriana, con ingresso indipendente da Vicolo Portello e sviluppo su tre piani da terra a tetto così suddivisi:

1. piano terra: ingresso con soggiorno, dotato di finestra
2. piano primo: cucinino, un vano dotato di finestra (indicato come "vano multiuso" ma di fatto utilizzato come zona pranzo) e bagno, collocato nel vano al di sotto della scala interna e privo di finestre
3. secondo ed ultimo piano: arrivo della scala e camera, dotata di finestra

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri, richiedendo interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda le finiture interne e consistenti interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda gli impianti ed il bagno, che risulta interamente da rifare ed in arte realizzare ex novo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,20 medi. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 327 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 121,11 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Portello n. 8, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio Panetta (Taggia) rep. 52244 del 01/10/2009
Coerenze: Nord-ovest affaccio su vallata Nord-est e sud-est altra unità immobiliare Sud-ovest altro fabbricato in aderenza

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 1940.



Veduta del soggiorno al piano terra



Vano multiuso (zona pranzo) al piano 1, a sinistra la porta del bagno



Vista del cucinino dal locale multiuso al piano 1



Vista della scala dal piano 2



Vista dalla camera verso il pianerottolo al piano 2



Camera al piano 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Taggia, Sanremo). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Il Comune di Ceriana è raggiunto da connessione internet del tipo fibra misto radio (FWA)..



Vista del borgo di Ceriana da nord



La chiesa dei SS. Pietro e Paolo nella piazza principale del borgo



Vista dell'oratorio di S. Caterina, a nord del borgo



Vista della torre di S. Andrea nell'omonima piazza



Vista della palazzata nord del borgo con individuato l'immobile oggetto di perizia

SERVIZI

- farmacie
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- polizia



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta così composta:

- ingresso di circa 1 mq con accesso diretto alla scala verso il piano superiore
- soggiorno di 12,25 mq netti ed altezza media di 2,20 m circa (considerando la presenza di una volta a botte ribassata)
- pianerottolo tra le due scale interne di 0,60 mq che fornisce accesso al "locale multiuso" del primo piano
- cucinino di 1,60 mq con accesso dal "locale multiuso" (di fatto utilizzato come zona pranzo) di 8,55 mq, con altezza media di 2,10 m (anch'esso con volta a botte ribassata)
- bagno di 1,65 mq situato al di sotto della scala che porta al piano superiore, con accesso da detto "locale multiuso"
- camera di 6,75 mq con altezza media di 2,20 m ed accesso dall'arrivo della scala interna di 0,8 mq

il tutto per una superficie netta complessiva pari a 33.30 mq

La superficie commerciale (che considera il 50% dei muri confinanti con altre unità immobiliari) è pari a 49,70 mq, mentre la superficie lorda risulta pari a 54,50 mq e coerente con la superficie catastale di 55 mq (arrotondata all'unità superiore).

Le finiture interne consistono in:

- pavimento al piano terra in graniglia "alla genovese" e ai piani superiori in piastrelle di graniglia risalenti indicativamente agli anni 30/40 (periodo ipotizzabile dell'ultima ristrutturazione), scala con gradini in travertino
- tinteggiatura delle pareti e delle volte con idropittura, locale cucinino e bagno parzialmente rivestiti in piastrelle
- controsoffitto della camera in listelli di legno
- porte interne in legno di modesta fattura
- serramenti esterni in legno con vetro singolo e privi di persiane

Come indicato, l'immobile richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche consistenti. L'alloggio risulta infatti privo di riscaldamento (è presente esclusivamente una stufa a legna al piano intermedio, con canna fumaria che sfocia al tetto) e di impianto per l'acqua calda sanitaria (vi è solo l'acqua fredda). L'impianto elettrico risulta alquanto datato e quindi da adeguare alle normative vigenti. Risulta poi indispensabile, al fine di una vera e propria fruibilità dell'alloggio, dotarlo di un vero e proprio bagno, in quanto quello esistente risulta inadeguato per dimensioni, altezza e dotazioni igienico-sanitarie (di fatto limitate a lavabo e w.c.). Le ridotte dimensioni dell'alloggio limitano alquanto le possibilità per tale realizzazione, che inevitabilmente richiede l'utilizzo del vano al piano primo, con lo spostamento della zona cottura al piano terra in corrispondenza del soggiorno, la divisione del "vano multiuso" in bagno e disimpegno o zona armadi, al fine di mantenere la camera al piano superiore invariata. Si allega tra le planimetrie una ipotesi indicativa dell'intervento richiesto.

Data la collocazione nel centro storico, sottoposto a vincolo paesaggistico ex "bellezze di insieme"

(Decreto Ministeriale del 24/04/1985) e la mancanza di cavedi o aree interne ove collocare eventuali unità esterne per un impianto a pompa di calore (idoneo, considerate le ridotte dimensioni dell'immobile, al suo riscaldamento), le possibilità di più immediata realizzazione possono consistere nell'utilizzo di due unità a pompa di calore prive di unità esterna (molto utilizzate proprio nei centri storici, richiedendo esclusivamente la realizzazione di due fori in facciata, ma dal costo molto più elevato rispetto alle macchine tradizionali composte da unità esterna e più unità interne) oppure a più semplici ed economici ventilconvettori elettrici per i due vani abitabili ed uno scaldasalviette, sempre elettrico, per il bagno (che nel complesso richiedono una potenza elettrica di almeno 2,5 kW ma non richiedono ai fini dell'installazione opere significative)..

Una stima sommaria di costo per tali interventi, considerando l'ipotesi più economica per l'impianto di riscaldamento, si può aggirare sui 10.000 euro, che vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile in quanto ritenuti interventi indispensabili per l'abitabilità e salubrità dello stesso.

L'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica per cui si provvederà alla redazione e deposito.



Dettaglio dell'ingresso in vicolo portello



Dettaglio dei serramenti



Dettaglio del bagno



Dettaglio del pavimento del piano terra



Dettaglio della stufa al piano 1 e dei pavimenti in graniglia



Dettaglio della vista dalla finestra del soggiorno

CONSISTENZA:

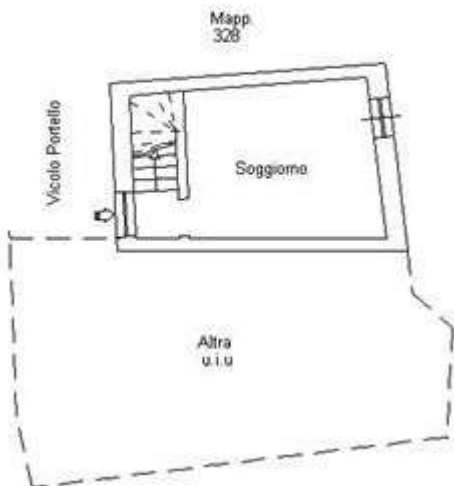
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

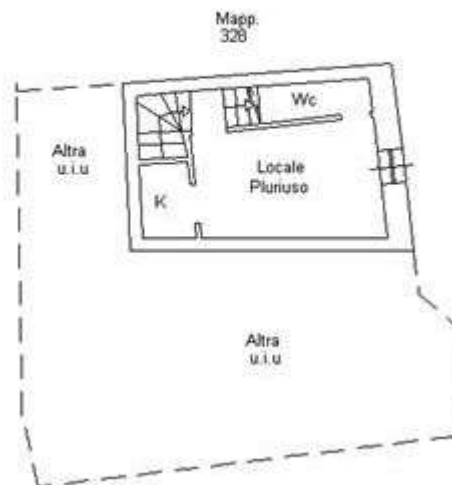
Appartamento	54,50	x	100 %	=	54,50
Totale:	54,50				54,50

PIANTA PIANO TERRA
H max 2.70 ml - H min 1.90 ml



Estratto planimetria catastale - Piano terra

PIANTA PIANO PRIMO
H max 2.30 ml - H min 1.70 ml



Estratto planimetria catastale - Piano primo

PIANTA PIANO SECONDO
H 2.20 ml



Estratto planimetria catastale - Piano secondo

IPOTESI DI INTERVENTO AL PIANO PRIMO
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO BAGNO



Ipotesi di realizzazione bagno al piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: Portale casa.it - agenzia Studio Immobiliare Sara (Taggia)

Descrizione: Appartamento ristrutturato su 2 livelli, 5 locali e 1 bagno

Indirizzo: Via Visitazione 50

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 510,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: Portale casa.it - Agenzia Casa facile Ospedaletti

Descrizione: Appartamento in discreto stato su 3 livelli, con soggiorno/cucina, camera, bagno e lavanderia esterna. 2 terrazzi

Indirizzo: Vicolo seta

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: portale idealista.it - Agenzia Immoagenzia Ceriana

Descrizione: Appartamento composto da ingresso, cucina con balcone, soggiorno, bagno, camera con terrazzo quota sottotetto. Ristrutturato 20 anni fa

Indirizzo: non indicato (vicinanze Chiesa Vecchia)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 32.000,00 pari a 533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 28.800,00 pari a 480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Unità residenziale cat. A/4

Indirizzo: Zona entro 100 metri da vicolo Portello

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 514,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio comparativo di mercato (Market Comparison Approach - MCA) utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile. L'idea che offerta e domanda di beni eterogenei e complessi, quali gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene. La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti è il fulcro dell'analisi del MCA.

Il procedimento di comparazione svolto restituisce tanti prezzi di mercato corretti quanti sono i comparabili; l'eventuale presenza di prezzi corretti divergenti impone una verifica della composizione del campione, dei dati e delle caratteristiche scelte.

La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza percentuale assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa (tra il 5 ed il 10%), funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. La divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	35.000,00	76.500,00	45.000,00
Consistenza	54,50	68,00	150,00	85,00
Data [mesi]	0	5,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	514,71	566,67	588,24

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	510,00	510,00	510,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		35.000,00	76.500,00	45.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.885,00	-48.705,00	-15.555,00
Prezzo corretto		28.115,00	27.795,00	29.445,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.451,67**

Divergenza: 5,60% < **10%**

Dalle indagini svolte per la valutazione del bene si è riscontrato come il mercato immobiliare in Ceriana risulti assai vivace e dinamico, con la presenza di moltissimi beni in vendita (sono stati riscontrati circa 160 annunci immobiliari). Detto mercato, escludendo i fabbricati realizzati nel

dopoguerra e quelli di impronta ottocentesca lungo Corso Italia, l'arteria principale del paese, individua nel centro storico tre categorie di immobili:

- quelli recentemente ristrutturati, che hanno riqualificato in modo significativo le antiche unità immobiliari valorizzandole con l'uso di materiali accuratamente scelti e aggiornamento degli aspetti impiantistici, con valori unitari che si avvicinano ai 1.000 euro/mq e li superano, nei casi di particolare panoramicità e buona esposizione;
- quelli in condizioni d'uso medie, che si presentano generalmente con impianti risalenti agli anni sessanta/settanta e finiture di bassa qualità, con valori unitari tra i 500 ed i 700 euro/mq
- quelli pesantemente da ristrutturare, spesso con interventi strutturali quali rifacimento del tetto o dei solai, con valori unitari anche ben al di sotto dei 200 euro / mq che scontano proprio i costi di ristrutturazione (a tal proposito si rileva come i bonus fiscali, attivi sino al 2024 senza distinzione tra abitazione principale e seconde case, abbiano favorito questo mercato di fabbricati al limite del rudere, vista la possibilità di importanti detrazioni fiscali facilmente fruibili e riferite a diversi interventi anche cumulabili tra loro).

L'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche, si colloca a cavallo delle due ultime due categorie, non richiedendo immediati interventi a carattere strutturale ma interventi consistenti dal punto di vista degli impianti, con la realizzazione di un bagno (date le caratteristiche di quello esistente, non più idonee all'uso attuale), la riqualificazione o il rifacimento dell'impianto elettrico al fine di adeguarlo alle normative ed alle necessità di un impianto di riscaldamento basato sull'utilizzo di energia elettrica.

I dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1 semestre 2024 (ultimo dato disponibile), riportano per immobili di tipo economico in condizioni normali un valore a mq lordo compreso tra i 600 ed i 900 euro. La riduzione di valore che la stessa Agenzia considera per condizioni mediocri è pari al 30% e porta a valori compresi tra i 420 ed i 630 euro / mq lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,50	x	522,05	=	28.451,72
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.451,72
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 28.451,72
---	--------------------

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 Ceriana (Geoportale comunale), osservatori del mercato immobiliare OMI e Valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle entrate), ed inoltre: portali internet casa.it e immobiliare.it

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	54,50	0,00	28.451,72	28.451,72
				28.451,72 €	28.451,72 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Interventi realizzazione bagno e adeguamento impianti	-10.000,00
	10.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 370,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.081,72****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: **€. 1.808,17**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 3,55****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.270,00**

data 07/02/2025

il tecnico incaricato
Sergio Giovannini