

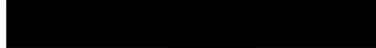


TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PALATINO SPV SRL RAPPR. DA SPECIAL GARDANT S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

Dir.Lucia Romano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CRISTINA ROGGERI

CF:RGGCST62E69I138P
con studio in TAGGLIA (IM) VIA SOLERI, 21
telefono: 01844
fax: 0184462031
email: cristinaroggeri@gmail.com
PEC: cristina.roggeri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento con destinazione d'uso **NON autorizzat** a SANTO STEFANO AL MARE VIA PEIRONA 6, frazione LOCALITA' AREGAI, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è posto al piano terra di una edificio isolato plurifamiliare in zona collinare. Nel seguito lo identificherò come " immobile piano terra /magazzino" poichè, come meglio spiegato nella parte relativa alla conformità urbanistica, la destinazione d'uso dell'immobile come è oggi non trova riscontro nella licenza edilizia rilasciata nel 1967 nè è mai stato oggetto di condono. L'immobile è usato come appartamento ma ha un'altezza utile pari a ml.2.45 che non ne consente, ad oggi, il cambio di destinazione d'uso senza difficoltà.

La descrizione dell'immobile oggi può essere fatta come segue: si tratta di un immobile destinato ad abitazione composto da cucina, soggiorno camera e bagno. Dotato di riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio in ambiente semi interrato e produzione acs con boiler elettrico.

L'immobile è accessibile da un cortile (uso esclusivo - identificato nella planimetria allertata all'atto come sub.1 -cortile. Bene non censibile comune ai sub.2 e 3 - immobili oggetto di stima) come specificato nell'atto di provenienza mediante un cancello carrabile. Dal cortile si accede anche al magazzino adiacente (copo B) e, mediante una scaletta, al piano interrato dove è posizionato il locale caldaia (non facente parte dei mappali oggetto di pignoramento). Durante il sopralluogo abbiamo avuto accesso ad un locale sottostante l'appartamento (locale caldaia) che non risulta accatastato nè disegnato nella concessione edilizia originaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 380 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq, rendita 160,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PEIRONA, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da NUOVO ACCATASTAMENTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

B cantina a SANTO STEFANO AL MARE VIA PEIRONA 6, frazione LOCALITA' [REDACTED] della superficie commerciale di **46,41** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] è posto in aderenza all'immobile identificato con il corpo A. E' accessibile dallo stesso cortile. Non è scaldato. L'immobile si ritiene escluso dall'obbligo di certificazione energetica (APE) in quanto non residenziale con sup.utile < 50 mq. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.45. Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 380 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via peirona 6, piano: terra, intes [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.922,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.922,90
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale**, stipulata il 05/09/2018 ai nn. 766/990 di repertorio, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE , [REDACTED] , derivante da verbale pignoramento immobili .

Importo ipoteca: 45904,60.

Importo capitale: 22952.30.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN OGGETTO F.3 MAPPLE 380 (EX SUB.3) OGGI SUB.6



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/05/2023 a firma di AVV.TEMESIO ai nn. 848/2023 di repertorio, a favore di PALATIVO SPV SRL , [REDACTED] te da ATTO ESECUTIVO .
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN OGGETTO SANTO STEFANO F.3 MAPPLE 380 (EX SUB.3) OGGI SUB.6 E SUB.2

*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'Immobile non è costituito in condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IN SEGUITO ALL'ACQUISTO DI 1/2 DEI BENI IN DATA [REDACTED]
ALL'ATTO DI CESSIONE DEL DIRITTO REALE DA PARTE [REDACTED]
DATA 20/12/2017 ,DI 1/2 DEI BENI , IN OGGI LA SIG [REDACTED]
PROPRIETARIA PER L'INTERO DEI BENI PIGNORATI .

E' OPPORTUNO NOTARE CHE , SEPPUR URBANISTICAMENTE NON E' STATA PRESENTATA NESSUNA PRATICA DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO , L'ATTO DI ACQUISTO DEI BENI NEL 1990 HA COME ALLEGATO LA PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA IN PARTE DESTINATO AD APPARTAMENTO .QUESTO PERO' NON COSTITUISCE TITOLO EDILIZIO (IL TITOLO EDILIZIO E' LA LICENZA EDILIZIA N.240/1967) ED INOLTRE L'ALTEZZA INTERNA DEL MANUFATTO E' PARI A ML.2.45 INFERIORE A QUANTO STABILITO PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

LA RESTANTE PARTE DEL PIANO TERRA E' OGGI DESTINATO A MAGAZZINO IN CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO E ALL'ACCATASTAMENTO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ACQUISTO , con atto stipulato il 10/07/1990 a [REDACTED] QUARONE ai nn. 37725/77805 di repertorio, trascritto il 21/07/1990 ai nn. 6183/4652.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 APPARTAMENTO E MAGAZZINO

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di CESSIONE DIRITTI REALI (dal 20/12/2017), con atto stipulato il 20/12/2017 a firma di NOTAIO GUIDO DUCCIO ai nn. 10090/7720 di repertorio, trascritto il 21/12/2017 a 10598/8352.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO E MAGAZZINO .

[REDACTED] RA PROPRIETARIO FINO AL 20/12/217 DI 1/2 APPARTAMENTO E MAGAZZINO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 240, intestata a [REDACTED] lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 28/01/1967 con il n. 240 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO.

AGLI ATTI E' STATA REPERITA UNA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE AGIBILITA' DEL 7 OTTOBRE 1967 PER CUI SI PRESUME SIA STATA RILASCIATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato con DPGR n. 301 del 6.12.1999, recepito dal Consiglio comunale con delibera n. 4 del 10.1.2000. Le varianti successive sono state approvate con delibera di CC 9 del 25.3.2009, l'immobile ricade in zona ZONA B6. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.22 Classificazione zone PRG

Art.24 ZONE B DI CONSERVAZIONE - riferito alla zona B6

. Il titolo è riferito solamente al FABBRICATO NEL QUALE SONO INSERITI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La sottoscritta in qualità di Perito Estimatore ha eseguito il sopralluogo e esaminati gli atti urbanistici presso il comune di Santo Stefano al Mare, il tutto in relazione al bene oggetto di pignoramento distinto al Catasto fabbricati di Santo Stefano al Mare (IM) F.3 mapp.le 380 sub.2 e 3.

Gli immobili occupano il piano terra di un fabbricato, tipologia isolata, ed erano accatastati come sotto:

- Il sub.2 un magazzino accatastato come C2 di 50 mq.;
- Il sub.3 un "appartamento" accatastato come A3 nel 1990 (oggi magazzino sub.6)

Dalla ricerca presso gli uffici Tecnici comunali è emerso che il fabbricato è stato edificato in forza della L.E.N.240/1967 Il titolo edilizio in oggetto consentiva l'esecuzione di n.2 piani fuori terra residenziali ed un piano, seminterrato, destinato a magazzino.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi. **E' agli atti una sanatoria (2022) relativa al sub.5 (piano superiore) dove l'U.T.C. segnala difformità ai piani "inferiori dell'edificio".**

La questione che si pone oggi è la mancata conformità edilizia e urbanistica della porzione del piano seminterrato oggetto di esecuzione immobiliare (sub.3) oggi avente destinazione residenziale non "regolarizzabile" per mancanza di altezza interna inferiore a ml.2.70 (è pari



a ml.2.45).

Prima di procedere alla vendita si è ritenuto necessario o provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile con destinazione uniforme C2 e quindi, nel caso lo ritenga necessario , il nuovo proprietario, potrà procedere con la "sanatoria " del cambio di destinazione d'uso o ripristinare lo stato autorizzato con L.E. n.240 del 28/01/1967.

L'EVENTUALE POSSIBILE SANATORIA , IPOTIZZABILE IN BASE ALL'APPLICAZIONE DEL COSÌ DETTO "DECRETO SALVA CASA" COMPORTA DIVERSI GRADI DI INCERTEZZA E DIFFICOLTA' E COMUNQUE , RISPETTO ALLA LICENZA EDILIZIA DEL 1967 , VI SONO DIFFORMITA' ANCHE RISPETTO AI PROPETII -TERRAZZI - QUINDI ANDRA FATTA , PRIMA , UNA SANATORIA AI FINE PAESAGGISTICI E AMBIENTALI, ESSENDO IL FABBRICATO IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESSAGISTICO (VEDI ALLEGATO N.11)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CAMBIO D.U. IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA - LR.16 2008 E SMI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: QUOTA PARTE : Possibile sanatoria o cambio d.u. con decreto Salva Casa convertito in Legge n.105/2024 in quanto l'immobile risulta in zona B di PRG

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

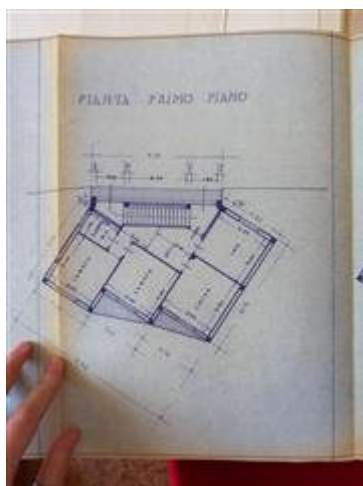
Costi di regolarizzazione:

-

Tempi necessari per la regolarizzazione: UN ANNO

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA PARTE OGGI USATA COME APPARTAMENTO .

LA DIFFICOLTA' A OTTENERE LA SANATORIA O IL CAMBIO D.U. E' DOVUTA ALL'ALTEZZA INTERNA PARI A ML.2.40.



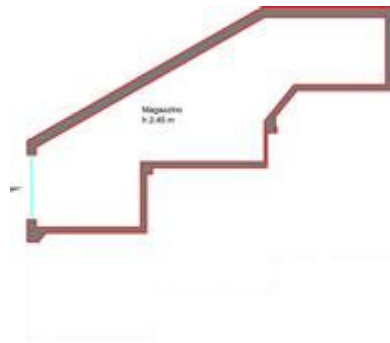
PIANTA PRIMO PIANO

PIANO TERRA STATO AUTORIZZATO



PIANTA PIANO TERRA PORZIONE DESTINATA AD ABITAZIONE





PIANTA PIANO TERRA PORZIONE DESTINATA A MAGAZZINO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PARTE NUOVO ACCATASTAMENTO



ACCATASTAMENTO MAGAZZINO ESISTENTE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTO STEFANO AL MARE VIA PEIRONA 6, FRAZIONE LOCALITA' AREGAI

APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO NON AUTORIZZAT

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con destinazione d'uso **NON autorizzat** a SANTO STEFANO AL MARE VIA PEIRONA 6, frazione LOCALITA' AREGAI , della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota



di 1/1 di piena proprietà [redacted]
 L'immobile in oggetto [redacted] è un appartamento plurifamiliare in zona collinare .
 Nel seguito lo identificherò come " immobile piano terra /magazzino" poichè , come meglio spiegato
 nella parte relativa alla conformità urbanistica , la destinazione d'uso dell'immobile come è oggi non
 trova riscontro nella licenza edilizia rilasciata nel 1967 nè è mai stato oggetto di condono. L'immobile
 è usato come appartamento ma ha un'altezza utile pari a ml.2.45 che non ne consente , ad oggi, il
 cambio di destinazione d'uso senza difficoltà.

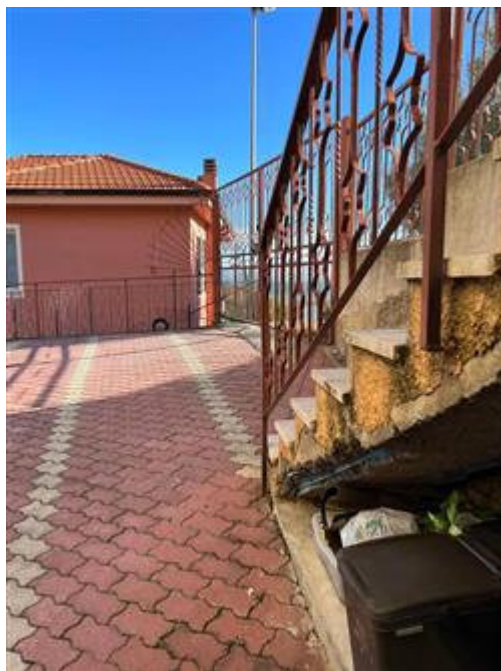
La descrizione dell'immobile oggi puo' essere fatta come segue: si tratta di un immobile destinato ad
 abitazione composto da cucina , soggiorno camera e bagno . Dotato di riscaldamento alimentato da
 caldaia a gasolio in ambiente semi interrato e produzione acs con boiler elettrico .

L'immobile è accessibile da un cortile (uso esclusivo - identificato nella planimetria allegata all'atto
 come sub.1 -cortile . Bene non censibile comune ai sub.2 e 3 - immobili oggetto di stima) come
 specificato nell'atto di provenienza mediante un cancello carrabile .Dal cortile si accede anche al
 magazzino adiacente (copo B) e , mediante una scaletta, al piano interrato dove è posizionato il
 locale caldaia (non facente parte dei mappali oggetto di pignoramento) . Durante il sopralluogo
 abbiamo avuto accesso ad un locale sottostante l'appartamento (locale caldaia) che non risulta
 accatastato nè disegnato nella concessione edilizia originaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , ha un'altezza interna di
 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 380 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 47 mq,
 rendita 160,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PEIRONA, piano: TERRA, intestato a
 [redacted] te da NUOVO ACCATASTAMENTO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel
 1990.



entrata cancello - cortile



entrata magazzino - finestra appartamento





entrata appartamento e scaletta per scendere al vano caldaia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



FOTO PANORAMICA DEL FABBRICATO



FOTO PANORAMICA DEL FABBRICATO



COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 KM

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, destinato ad abitazione , è composto da tre vani piu' servizi . Pavimentato in ceramica con zoccolino in legno, ha termosifoni tradizionali in alluminio . I serramenti sono in aateriali diversi : ingresso e finestra verso il cortile in alluminio , finestra cucina , soggiorno e camera in legno , piccola finestra del bagno in alluminio . Le pareti sono tinteggiate in colori diversi, lo stato di manutenzione è buono e così paiono gli impianti . Il bagno ha 4 sanitari (lavabo, wc, bidet e doccia) .Dall'immobile si gode una magnifica vista verso la campagna sottostante e il mare. Come detto piu' volte liappartamento non presenta altezze idonee a renderlo abitabile .

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA è STATA REDATTA IN QUANTO L'IMMOBILE RISULTA AVERE DI FATTO UNA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ED E' SCALDATO

La caldaia esistente e' a gasolio , ACS con boiler elettrico. Non esiste codice CAITEL e il libretto caldaia non è esistente . La APE ha validità ridotta fino al 31/12/2026





CLASSE ENERGETICA:



[215,99 KWh/m²/anno]

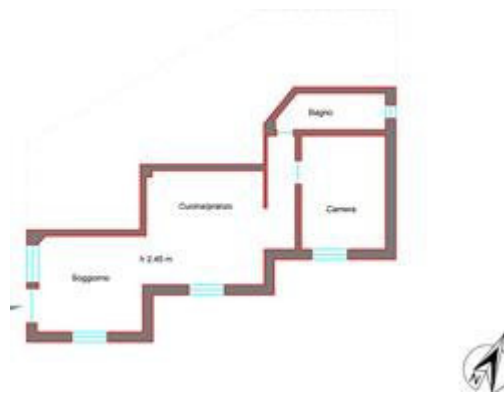
Certificazione APE N. 25027 registrata in data 30/05/2025

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
.IMMOBILE PRINCIPLAE	58,00	x	100 %	=	58,00
CORTILE	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	76,00				76,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliareriviera.it/>

Descrizione: appartamento monolocale, a pochi passi dal mare in posizione comoda al centro e servizi. locale ampio e soppalcato, comodo angolo cottura e ampio servizio. Basse spese condominiali. ideale per investimento o uso vacanze.

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 2.644,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 83.300,00 pari a 1.851,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.540,00 pari a 1.540,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore di mercato attuale del bene pignorato ho applicato il valore medio stabilito dalla tabella dell’Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

In questo specifico caso non mi è stato possibile reperire dati utili dal mercato immobiliare poiché non esiste una situazione di immobile a destinazione “residenziale” ma non regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Preliminarmente occorre definire le reali possibilità di attrattiva e suscettibilità che l’immobile può avere sul mercato immobiliare ed analizzare dunque tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive del manufatto stesso.

Per *mercato* si intende l’insieme di transazioni in numero sufficiente a formare una serie di prezzi nella quale inserire l’edificio o immobile da stimare.



Ho esaminato anche i dati presenti sul sito del Tribunale di Imperia, riferiti alla zona di competenza senza trovare immobili comparabili al bene oggetto di stima.

Caratteristiche estrinseche.

Queste sono legate ai vari fattori ambientali che le connotano, quali accessibilità, centralità, vicinanza ai grandi nodi stradali e autostradali e reali possibilità di sfruttamento o trasformazione. Questi ultimi due fattori comprendono le possibilità legate ad una messa a reddito del bene stesso in ragione di una locazione che apporti una redditualità all'investimento immobiliare.

Caratteristiche intrinseche.

Rappresentano tutti i parametri legati a fattori quali panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, prospicienza.

Caratteristiche tecnologiche.

Sono rappresentative di tutti fattori propri della costruzione e sono i materiali, le finiture, gli impianti.

Attraverso l'individuazione di tutte le caratteristiche sopra elencate e la formazione di una apposita griglia con l'attribuzione di valori relativi ho potuto individuare altre costruzioni analoghe per vicinanza che hanno riportato valori assimilabili. Dall'analisi di tutti i parametri incrociati sono risalito a stabilire un valore di mercato per il bene pignorato:

Preliminarmente ad ogni valutazione occorre ricordare che deve essere calcolata la superficie commerciale del bene oggetto di stima : tale superficie è data dalla somma della superficie del fabbricato comprensiva di muri interni ed esterni (Sup.lorda) + la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo .

b) Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

a) Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i



vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m²,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²,
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Per quanto riguarda il calcolo dei mq. durante il sopralluogo ho preso come riscontro misure di tutti gli ambienti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Caratteristiche estrinseche):

vedere valutazioni comprese nella stima

Giudizio complessivo: buono K1 = 1.00

QUALITA' DELL'IMMOBILE (caratteristiche intrinseche e Caratteristiche tecnologiche.):

Giudizio stato di conservazione stabile complessivo: buono K2 = 1.00

Giudizio qualità interni: buono K3 = 1

Tipologia e panoramicità: ottimo K4 = 1.10

Definizione fattore K = K1*K2*K3= 1.10

**La determinazione del PM (PREZZO DI MERCATO) è stato fatto considerando il prezzo massimo medio di un immobile con destinazione residenziale moltiplicato per il coefficiente K pari a €.
1.540,00**

il prezzo medio dell'immobile, considerata la particolare condizione urbanistica, è pari a €/mq.2.092

La superficie lorda dell'immobile è pari a mq.57,92 arrotondati a mq.58

La superficie del cortile pari a mq. 138 per cui 25*30%+113*10%= mq.18.80 arrotondato a mq.18

Il valore dell'immobile tenuto conto di tutto quanto premesso viene determinato a corpo



$\text{inmq.}(57.92+18.80)* 1540 \text{ €/mq.} = \text{€}118.148$ arrotondato a $\text{€}118.500,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 2.092,00 = **158.992,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione punto 12 quesito -15%	-23.848,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.144,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.144,00**

BENI IN SANTO STEFANO AL MARE VIA PEIRONA 6, FRAZIONE LOCALITA'
AREGAI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SANTO STEFANO AL MARE VIA PEIRONA 6, frazione LO
superficie commerciale di **46,41** mq per la quota di 100/100 di piena prop

Il magazzino in oggetto è posto in aderenza all'immobile identificato con il corpo A . E' accessibile dallo stesso cortile . Non è scaldato . L'immobile si ritiene escluso dall'obbligo di certificazione energetica (APE) in quanto non residenziale con sup.utile < 50 mq .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 380 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via peirona 6, piano: terra, int

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



FOTO PANORAMICA DEL FABBRICATO



FOTO PANORAMICA DEL FABBRICATO



COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 KM

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il magazzino è formato da un unico locale , provvisto di impianto elettrico e punto acqua . Vi è un termosifone (probabilmente non funzionante) . Il magazzino in oggetto non ha finestre (a parte l'ingresso) , è pavimentato in cemento e la parete nord verso l'intercapedine (non ispezionata) presenta tracce di umidità





CONSISTENZA:

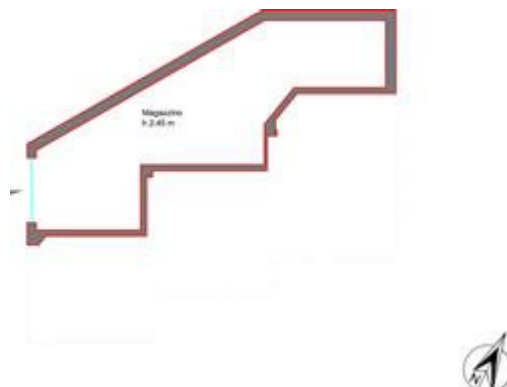
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino cantina	46,41	x	100 %	=	46,41



Totale:	46,41	46,41
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore di mercato attuale del bene pignorato ho applicato il valore medio stabilito dalla tabella dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Ho esaminato anche i dati presenti sul sito del Tribunale di Imperia, riferiti alla zona di competenza senza trovare immobili comparabili al bene oggetto di stima.

Caratteristiche estrinseche.

Queste sono legate ai vari fattori ambientali che le connotano, quali accessibilità, centralità, vicinanza ai grandi nodi stradali e autostradali e reali possibilità di sfruttamento o trasformazione. Questi ultimi due fattori comprendono le possibilità legate ad una messa a reddito del bene stesso in ragione di una locazione che apporti una redditività all'investimento immobiliare.

Caratteristiche intrinseche.

Rappresentano tutti i parametri legati a fattori quali panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, prospicienza.

Caratteristiche tecnologiche.

Sono rappresentative di tutti fattori propri della costruzione e sono i materiali, le finiture, gli impianti.

Attraverso l'individuazione di tutte le caratteristiche sopra elencate e la formazione di una apposita griglia con l'attribuzione di valori relativi ho potuto individuare altre costruzioni analoghe per vicinanza che hanno riportato valori assimilabili. Dall'analisi di tutti i parametri incrociati sono risalito a stabilire un valore di mercato per il bene pignorato:

Preliminarmente ad ogni valutazione occorre ricordare che deve essere calcolata la superficie commerciale del bene oggetto di stima : tale superficie è data dalla somma della superficie del fabbricato comprensiva di muri interni ed esterni (Sup.lorda) + la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo .

b) Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

a) Balconi, terrazzi e similari



Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m2,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m2.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m2,
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m2.

Per quanto riguarda il calcolo dei mq. durante il sopralluogo ho preso come riscontro misure di tutti gli ambienti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Caratteristiche estrinseche):

vedere valutazioni comprese nella stima

Giudizio complessivo: buono K1 = 1.00

QUALITA' DELL'IMMOBILE (caratteristiche intrinseche e Caratteristiche tecnologiche.):

Giudizio stato di conservazione stabile complessivo: buono K2 = 0.9

Giudizio qualità interni: buono K3 = 0.9

Tipologia e panoramicità: ottimo K4 = non rilevante (1)

Definizione fattore K = K1*K2*K3= 0.81

La determinazione del PM (PREZZO DI MERCATO) è stato fatto considerando il prezzo medio di un immobile con destinazione non residenziale moltiplicato per il coefficiente K pari a $(900+1150)/2*0,81=€/mq.830.25$

La superficie del cortile pari a mq. 138 è stata calcolata tutta inerente il corpo A

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,41 x 830,25 = **38.531,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Applicazione indicazioni quesito n.12 "valutazione dei beni" (-15%)	-5.753,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.778,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.778,90**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA , ufficio del registro di IMPERIA , conservatoria dei registri immobiliari di SANREMO, ufficio tecnico di SANTO STEFANO AL MARE , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

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 con destinazione d'uso NON autorizzat	76,00	0,00	135.144,00	135.144,00
B	cantina	46,41	0,00	32.778,90	32.778,90
				167.922,90 €	167.922,90 €

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: **€. 167.922,90**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.922,90**



data 30/05/2025

il tecnico incaricato
CRISTINA ROGGERI

