



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

2WORLDS S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

IFIR Ponente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO GRAMEGNA

CF:GRMMRZ64E12I138D

con studio in SAN REMO (IM) STRADA MAGNAN COLABELLA , 32

telefono: 0184572067

fax: 00390184542110

email: geom.maurizio@studiogramegna.com

PEC: maurizio.gramegna@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN REMO Corso degli Inglesi 610, quartiere Foce, della superficie commerciale di **79,80** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in piano attico, con ampia terrazza. L'immobile è ubicato in zona semicentrale rispetto al quartiere della Foce di Sanremo, dotato di servizi primari quali asili, scuole primarie e medie, supermercati, farmacie, negozi. L'immobile dista circa 500 ml dalla pista ciclabile e 550 dalle spiagge della zona Foce. Il centro di Sanremo è a circa due chilometri di distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 29, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 435 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana sr, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: corso degli inglesi 610, piano: 4-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione 09/11/2015 inserimento dati metrici
Coerenze: muri perimetrali a Nord Ovest e Nord Est, Atr UIU e Vano scala Comune a Sud Est, Altra UIU a Sud Ovest
fa parte della consistenza catastale anche la cantina posta in piano s1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1 cantina, composto da 1 vano. La pertinenza è ricompresa nella consistenza catastale dell'Abitazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.926,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.926,60
Data della valutazione:	18/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
[redacted] [redacted] quota di 1/2 del lotto, i comproprietari [redacted] [redacted] (quota 1/4 proprietà) e [redacted] (quota 1/4) proprietà detengono ed utilizz

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** attiva, stipulata il 18/08/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2198 di repertorio, iscritta il 02/10/2009 a Sanremo ai nn. 9776/1517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 106039,65.

Importo capitale: 92108,28.

La formalità è riferita solamente a 1/2 del valore dell'immobile oggetto di esecuzione.

Saldo debitore del cont corrente ordinario n. 3808.00 aperto presso la Filiale di Torino del Banco di Desio e Della Brianza S.P.A.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6004 di repertorio, iscritta il 02/08/2011 a Sanremo ai nn. 7417/1082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 5833,33.

La formalità è riferita solamente a su 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/10/2007 a firma di Tribunale Torino ai nn. 9774 di repertorio, iscritta il 14/04/2016 a Sanremo ai nn. 2887/374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120000,00.

Importo capitale: 99307,87.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto pignoramento.

Credito a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. in forza diatto di fusione per incorporazione della Banca Antonveneta S.P.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2020 a firma di UFF.GIUD.Corte Appello di Torino ai nn. 5251 di repertorio, trascritta il 17/03/2020 a Sanremo ai nn. 2242/1699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 19/03/2008 a firma di Tribunale Torino ai nn. 12406 di repertorio, trascritta il 07/04/2008 a Sanremo ai nn. 3502/2276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale.

La formalità è riferita solamente a 1/2 del valore dell'immobile oggetto di esecuzione.

Revoca atti soggetti a trascrizione n. 12406 del 19/03/2008 - tribunale di Torino

atto di citazione, stipulata il 02/05/2012 a firma di Tribunale di torino ai nn. 25725 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Sanremo ai nn. 5197/4252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto pignoramento.



atti soggetta a trascrizione, revoca conferimento nel capitale della società dell'immobile oggetto di pignoramento da parte di Rubino Claudio.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	47

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: area parcheggio comune nel cortile condominiale
Ulteriori avvertenze:

Sono in corso verifiche del muro di contenimento terra frontestante il confinante alveo del Torrente. Le riparazioni del muro competono al Condominio Majorca (dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione) ed i limitrofo condominio Amalfi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 31/07/2007), con atto stipulato il 31/07/2007 a firma di Notaio Barone Roberto ai nn. 33546/15809 di repertorio, trascritto il 07/08/2007 a Sanremo ai nn. 10689/6623.
Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di pignoramento.
È presente l'annotazione di sentenza 5788/471 del 16/07/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione Legittima (dal 13/07/1995 fino al 05/02/2007), trascritto il 24/07/2007 a Sanremo ai nn. 9626/5908.
Il titolo è riferito solamente a bene oggetto a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] ria in morte di [redacted] [redacted] non risulta trascritt i dità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo oneroso (dal 06/02/2007 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 06/02/2007 a firma di Notaio Barone Roberto di Nichelino ai nn. 33045/15384 di repertorio, trascritto il 23/02/2007 a Sanremo ai nn. 2661/1498.
Il titolo è riferito solamente a imoobile oggetto di pignoramento.
È presente l'annotazione di sentenza 2125 del 04/03/2010

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova Costruzione **N. 7717/1962** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/02/1962, rilasciata il 16/07/1965, agibilità del 19/04/1966.
Le pratiche edilizie della costruzione del fabbricato sono 7717/1962 rilasciata il 12/06/1962 varianti



7717/2 1962 - 7717/3 1963 che portano alla 7717/4 rilasciata il 11/04/1963 variante finale 7717/5 rilasciata il 16/07/1965 abitabilità rilasciata il 19/04/1966

Comunicazione Opere interne eseguite prima del 17/03/1985 **N. 281/2014** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione spazi interni, presentata il 17/03/2014 con il n. 15800 di protocollo, rilasciata il 17/03/2014.

Comunicazione di parte ai sensi dell'art. 22 comma 1 L.R. 16/2008, regolarizzazione amministrativa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vi è rispondenza tra catasto, regolarità edilizia e stato di fatto.

Non è stato possibile reperire le conformità Idrauliche ed elettriche dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN REMO CORSO DEGLI INGLESII 610, QUARTIERE FOCE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO Corso degli Inglesi 610, quartiere Foce, della superficie commerciale di **79,80** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in piano attico, con ampia terrazza. L'immobile è ubicato in zona semicentrale rispetto al quartiere della Foce di Sanremo, dotato di servizi primari quali asili, scuole primarie e medie, supermercati, farmacie, negozi. L'immobile dista circa 500 m dalla pista ciclabile e 550 dalle spiagge della zona Foce. Il centro di Sanremo è a circa due chilometri di distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 29, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 435 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana sr, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: corso degli inglesi 610, piano: 4-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



variazione 09/11/2015 inserimento dati metrici

Coerenze: muri perimetrali a Nord Ovest e Nord Est, Altra UIU e Vano scala Comune a Sud Est, Altra UIU a Sud Ovest

fa parte della consistenza catastale anche la cantina posta in piano s1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Quartiere dell Foce). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante frontestrada

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in piano attico, con ampia terrazza (circa mq.58) con esposizione NO/NE. L'immobile è composto da ampio disimpegno di distribuzione (circa mq. 10), ampio soggiorno (circa mq. 19), cucina (circa mq. 7), camera matrimoniale (circa mq. 16), bagno (circa mq. 5), bagno di servizio (circa mq. 3 cieco). Complessivamente la superficie utile è di circa mq.60 mentre quella lorda è di circa mq.69. La casa è dotata di impianto autonomo di riscaldamento, è collegata alla rete idrica comunale ed alla rete del Gas. Non vi sono finiture di pregio, le caratteristiche tipologiche dell'immobile fanno presumere che le finiture siano quelle originali dell'epoca della costruzione del palazzo.

CLASSE ENERGETICA:



[202.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 072023340 registrata in data 04/01/2023

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
Abitazione	69,00	x	100 %	=	69,00
Terrazza fino a 25mq.	25,00	x	30 %	=	7,50



Terrazza eccedente i 25 mq.	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	127,00				79,80

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano. La pertinenza è ricompresa nella consistenza catastale dell'Abitazione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina in piano s1 (ricompresa nella consistenza catastale)	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25

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: 03/01/2023

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Privata Serenella

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 2.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2023

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Privata Serenella

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.533,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2023

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Privata Serenella



Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 2.230,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Privata Serenella
Superfici principali e secondarie: 101
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.980,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Persico Immobiliare
Descrizione: Appartamento trilocale
Indirizzo: Corso Degli Inglesi
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 240.000,00 pari a 2.553,19 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Persico Immobiliare
Descrizione: Appartamento Quadrilocale
Indirizzo: Corso degli Inglesi
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 2.342,34 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Liguria Homes Casamare
Descrizione: Attico Mansarda
Indirizzo: Corso degli Inglesi
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 315.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Sintesi
Descrizione: Attico Mansarda
Indirizzo: Via Padre Semeria
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 290.000,00 pari a 3.866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Sintesi
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Privata Serenella
Superfici principali e secondarie: 113
Superfici accessorie:
Prezzo: 245.000,00 pari a 2.168,14 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/01/2023
Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare
Descrizione: Abitazione Civile stato NORMALE (Valore Max)
Indirizzo: Zona C3
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare
Descrizione: Abitazione di tipo civile (Stato Ottimo-Valore minimo)
Indirizzo: Zona C3
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 320.000,00 pari a 3.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'indagine di Mercato per immobili simili, per tipologia, posizione, finiture, porta ad un valore di mercato pari a Euro/mq. 2594,79. Poichè la maggior parte dei casi osservati non riguardano alloggi posti in piano attico, ma a piani intermedi, quindi di sicuro minor pregio, posso adottare sul valore rilevato un aumento percentuale del 15%, portando pertanto la mia stima ad Euro/mq. 2984,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,80	x	2.984,00	=	238.123,20
Valore superficie accessori:	1,25	x	2.984,00	=	3.730,00
					241.853,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 241.853,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.926,60

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 Sanremo, agenzie: Tecnocasa, Persico Immobiliare, Liguriahomes Casamare, Sintesi, osservatori del 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	79,80	1,25	241.853,20	120.926,60
				241.853,20 €	120.926,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile in due porzioni di eguali caratteristiche e valore.

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: **€. 120.926,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

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: €.**120.926,60**

data 18/01/2023

il tecnico incaricato
MAURIZIO GRAMEGNA

