



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA CARIGE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Martina Badano

CUSTODE:

Ifir Ponente Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Susanna Ivaldo

CF: VLDSNN77P651138Z

con studio in SAN REMO (IM) CORSO INGLESI, 317

telefono: 0184572064

fax: 0184572064

email: susivaldo@gmail.com

PEC: susanna.ivaldo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2015

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SAN REMO via San Bernardo 30, quartiere centro Sanremo, della superficie commerciale di **94,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al 4° piano di un fabbricato condominiale realizzato negli anni 1930, è collocato in zona centrale del Comune di Sanremo, in provincia di Imperia, in affaccio sul mercato anonario, con unico accesso dalla strada pedonale San Bernardo. Si tratta di zona storica centralissima, sono presenti tutti i servizi pubblici per le principali destinazioni urbane, servizi anagrafe, uffici comunali, parcheggio pubblico a pagamento e servizi commerciali tipici del tessuto urbano cittadino.

Nelle immediate vicinanze, raggiungibili a piedi, corso Matteotti, teatro Ariston, cinema, pista ciclabile, porto e spiagge pubbliche e private.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 9, scala unica con ascensore, ha un'altezza interna di mt. 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 606 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BERNARDO 30, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A NORD, EST E OVEST COERENZE CON PERIMETRO DEL CASEGGIATO;
A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE E ALLOGGIO INT.10
Il Sig. ROMANO Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra SARCINELLA Giovanna è deceduta in data 10/01/2015. La loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. AGNESE Raffaella con studio a Imperia via Giuseppe Berio, 37.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 270.238,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 270.238,00
Data della valutazione:	21/12/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data di perizia l'immobile risulta intestato a:

Sarcinella Giovanna per la quota di 12/18; ROMANO Romeo per la quota di 2/18; ROMANO Mirella per la quota di 2/18 e ROMANO Roberto per la quota di 2/18, in forza di atto di successione ex-lege del rispettivo coniuge e padre Sig. ROMANO Zelio, nato a Matino il 12/12/1932 c.f. RMN ZLE 32T12F054S.

In seguito a successivo decesso della rispettiva madre Sig.ra Sarcinella Giovanna nata a Casaro il 19/01/1936 c.f. SRCGNN36A59B936X; con provvedimento del Giudice in data 19/06/2019 e 29/11/2019 (Volontaria Giurisdizione RG n.604/2018 Tribunale Imperia), l' eredità di Romano Z. e Sarcinella G. è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992

relativamente a: ROMANO Romeo per la quota di 2/18; ROMANO Mirella per la quota di 2/18 e ROMANO Roberto per la quota di 2/18, Sarcinella Giovanna per la quota di 12/18 deceduta in data 10/10/2015

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**, stipulata il 23/11/1998 a firma di Notaio Antonio Insolita di Sanremo ai nn. 11403 di repertorio, registrata il 25/11/1998 a Sanremo ai nn. 8599/1267 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto mutuo fondiario, contratto, quale debitore non datore, dal Sig. ROMANO Romeo.

Importo ipoteca: 2000.000.000 lire.

Importo capitale: 100.000.000 lire.

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del



26/07/2021 n.n.7411/5992

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/2005 a firma di Notaio Marco Aveta di Sanremo ai nn. 60930/5548 di repertorio, registrata il 02/02/2005 a Sanremo ai nn. 1721/358 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da in dipendenza di atto mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00 EURO.

Importo capitale: 120.000,00 EURO.

La formalità è riferita solamente a Fg. 33; Map.606; Sub.10 - Annotazione n. 636 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) LA PRESENTE ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN FORZA DI ORDIN E CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIEMTNO RESO DAL TRIBNALE DI IMPERIA IN DATA 20/09/2018 (REP. N. 165/18) NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUT IVA IMMOBILIARE PORTANTE RGE N. 22/15.DETTO DECRETO DI TRASFERIMENTO E' GIA' STATO TRASCRITTO IN DATA 10/10/2018 AI NN. 8897/7201..

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/05/2006 a firma di Notaio Antonio Acquarone di Taggia ai nn. 92309/19851 di repertorio, registrata il 10/05/2006 a Sanremo ai nn. 6347/1444 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da in dipendenza di atto mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00 euro.

Importo capitale: 100.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a Fg. 33; Map.606; Sub.10 - Annotazione n. 637 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) LA PRESENTE ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN FORZA DI ORDIN E CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIEMTNO RESO DAL TRIBNALE DI IMPERIA IN DATA 20/09/2018 (REP. N. 165/18) NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUT IVA IMMOBILIARE PORTANTE RGE N. 22/15.DETTO DECRETO DI TRASFERIMENTO E' GIA' STATO TRASCRITTO IN DATA 10/10/2018 AI NN. 8897/7201..

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/07/2009 a firma di Notaio Antonio Acquarone di Taggia ai nn. 95533/21749 di repertorio, registrata il 14/07/2009 a Sanremo ai nn. 7258/1064 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da in dipendenza di atto mutuo ordinario.

Importo ipoteca: 146.000,00 euro.

Importo capitale: 73.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a Fg. 33; Map.606; Sub.10 - Annotazione n. 638 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) LA PRESENTE ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN FORZA DI ORDIN E CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIEMTNO RESO DAL TRIBNALE DI IMPERIA IN DATA 20/09/2018 (REP. N. 165/18) NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUT IVA IMMOBILIARE PORTANTE RGE N. 22/15.DETTO DECRETO DI TRASFERIMENTO E' GIA' STATO TRASCRITTO IN DATA 10/10/2018 AI NN. 8897/7201..



Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992

ipoteca **legale**, stipulata il 28/11/2013 a firma di pubblico ufficiale ai nn. 540/5213 di repertorio, registrata il 09/12/2013 a Sanremo ai nn. 1032/10252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
 Importo ipoteca: 97.104,08 euro.
 Importo capitale: 48.552,04 euro.

La formalità è riferita solamente a quota di 2/18 su immobile Fg. 33; Map.606; Sub.10 - Annotazione n. 640 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) LA PRESENTE ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN FORZA DI ORDIN E CONTENUTO NEL DECRETO DI TRASFERIMENTNO RESO DAL TRIBNALE DI IMPERIA IN DATA 20/09/2018 (REP. N. 165/18) NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUT IVA IMMOBILIARE PORTANTE RGE N. 22/15.DETTO DECRETO DI TRASFERIMENTO E' GIA' STATO TRASCritto IN DATA 10/10/2018 AI NN. 8897/7201..

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/01/2015 a firma di tribunale di imperia ai nn. 3452/2015 di repertorio, trascritta il 09/02/2015 a Sanremo ai nn. 980/803, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO n. 3452/2015 del 13.01.2015 Tribunale di Imperia.

La formalità è riferita solamente a Annotazione n. 641 del 25/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) riferito solamente a immobile oggetto di perizia.

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992

pignoramento, stipulata il 29/06/2021 a firma di tribunale di imperia ai nn. 906 di repertorio, trascritta il 26/07/2021 a Sanremo ai nn. 5992/7411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 29/06/21 .

Si precisa che il Sig. Romano Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra Sarcinella Giovanna è deceduta in data 10/01/2015 e che la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992

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:

€ 2.000,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.278,49
Ulteriori avvertenze:	
Interamente sottoposto a vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 art.136 c.1 lett d (Decreto ministeriale n. 21 del 13/07/1964)	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Sig. ROMANO Zelio, insieme alla coniuge Sarcinella Giovanna, in comunione legale dei beni, ha acquistato la proprietà del bene sopra descritto, con atto di compravendita a Rogito Notaio Antonio Marzi di Sanremo, in data 26.10.1978, Rep. n.21976, Racc. n.4640, registrato a Sanremo il 07.11.1978 al n. 5420, dalle Sig.re Repetto Silvana, nata a Sanremo il 15.03.1927; Repetto Elena, nata a Sanremo il 07.03.1960; Scarlatti Clara, nata a Milano il 02.12.1934; Repetto Barbara, nata a Sanremo il 25.11.1961; Repetto Laura, nata a Sanremo il 14.10.1965.

Successivamente al decesso del Sig. Romano Zelio in data 04/08/2009 e della Sig.ra Sarcinella Giovanna in data 10/01/2015; con provvedimento del Giudice in data 19/06/2019 e 29/11/2019 (Volontaria Giurisdizione RG n.604/2018 Tribunale Imperia), la loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano pratiche in corso o successive al titolo edilizio di costruzione dell'intero fabbricato condominiale risalente agli inizi del secolo scorso e archiviato al Comune di Sanremo con Prat. N. 81/1929 a nome Sig. Repetto Giovanni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **81/1929** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato residenziale.

Anno di costruzione 1929. A fronte della ricerca effettuata presso gli Uffici Tecnici non è stata riscontrata la presenza del documento di agibilità relativa alla Concessione Edilizia n. 81/1929 rilasciata dal Comune di Sanremo al Sig. Repetto Giovanni per l'edificazione del condominio di cui fa parte l'immobile stimato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera Piano Urbanistico Comunale - adottato 13/05/2021, l'immobile ricade in zona TU_11 Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale a margine del tessuto storico del centro Città, compresi i quartieri di Polo Nord, Tinasso, Baragallo e San Martino, soggetto a norme di conformità. sottoambiti TU_11a . Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: 100% TU_Tessuto Urbano Carta di suscettività al dissesto del bacino San Francesco: 100% Pg2 Suscettività al dissesto media: aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo, dalla cui valutazione combinata risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quello elevato. Vincoli ambientali: 100% DLgs 42/2004 art.136 c.1 lett d (Decreto ministeriale n. 21 del 13/07/1964)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Gli intestati indicati in visura catastale risultano essere: Sarcinella Giovanna per la quota di 12/18; ROMANO Romeo per la quota di 2/18; ROMANO Mirella per la quota di 2/18 e ROMANO Roberto per la quota di 2/18, in forza di atto di successione ex-lege del rispettivo coniuge e padre Sig. ROMANO Zelio, nato a Matino il 12/12/1932 c.f. RMN ZLE 32T12F054S.

Successivamente con decesso della rispettiva madre Sig.ra SARCINELLA Giovanna, nata a Casaro il 19/01/1936 c.f. SRC GNN36A59B936X , l'eredità dei predetti Romano Zelio e Sarcinella Giovanna è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Agnese Raffaella con studio a Imperia in via Berio .37 cui è stato notificato pignoramento del 26/07/2021 n.n.7411/5992.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Regolarizzato in corso di procedura esecutiva dalla CTU.

In data di sopralluogo 02/02/2017 la sottoscritta CTU riscontrava difformità tra gli atti catastali e lo stato dei luoghi rilevato per la posizione del balcone del soggiorno, nella planimetria catastale rappresentato erroneamente prospiciente la camera da letto anziché la sala. Veniva pertanto redatta pratica di DOCFA per corretta rappresentazione planimetrica con registrazione del 06/11/2017 Prot. IM0114092

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN REMO VIA SAN BERNARDO 30, QUARTIERE CENTRO SANREMO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO via San Bernardo 30, quartiere centro Sanremo, della superficie commerciale di **94,45** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al 4° piano di un fabbricato condominiale realizzato negli anni 1930, è collocato in zona centrale del Comune di Sanremo, in provincia di Imperia, in affaccio sul mercato anonario, con unico accesso dalla strada pedonale San Bernardo. Si tratta di zona storica centralissima, sono presenti tutti i servizi pubblici per le principali destinazioni urbane, servizi anagrafe, uffici comunali, parcheggio pubblico a pagamento e servizi commerciali tipici del tessuto urbano cittadino.

Nelle immediate vicinanze, raggiungibili a piedi, corso Matteotti, teatro Ariston, cinema, pista ciclabile, porto e spiagge pubbliche e private.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 9, scala unica con ascensore, ha un'altezza interna di mt. 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 606 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BERNARDO 30, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A NORD, EST E OVEST COERENZE CON PERIMETRO DEL CASEGGIATO; A SUD CON VANO SCALA CONDOMINIALE E ALLOGGIO INT.10

Il Sig. ROMANO Zelio è deceduto in data 04/08/2009 e la Sig.ra SARCINELLA Giovanna è deceduta in data 10/01/2015. La loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. AGNESE Raffaella con studio a Imperia via Giuseppe Berio, 37.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Foto1 vista fronte sud



Foto2 vista mare panoramica



Foto3 vista panoramica monte



Foto4 vista ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Bordighera, Montecarlo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: zona cablata, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: spiagge, Casino di Sanremo, quartiere storico Pigna, Concattedrale San Siro, pista ciclo pedonale, Teatro Ariston, mercato bisettimanale di Sanremo, Chiesa Russa, negozi e ristoranti .





immagine di insieme con indicatore immobile ed attrazioni



estratto mappa catastale da portale Sit Sanremo



sovrapposizione mappa catastale+ortofoto da portale Sit Sanremo

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- cinema
- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt circa
- porto distante 400 mt circa
- tangenziale distante aureli bis a circa 400 mt

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Indicazione del contesto in cui è inserito:

La zona è centrale a destinazione residenziale con presenza di edifici a torre a carattere condominiale, caratterizzata da un'alta stratificazione urbana, corrispondente alla porzione compresa tra la piazza del mercato anonario, il Casino di Sanremo, corso Inglesi e via Caduti del Lavoro.

L'accesso all'edificio a cui appartiene l'immobile stimato è sulla strada pedonale San Bernardo, al civico 30, contraddistinto da un cancelletto elettrico da cui si accede allo slargo privato ad uso esclusivo condominiale prospiciente il portone di ingresso.

L'appartamento posto al piano 4°, int. 9 gode di un triplo affaccio ed è confinante a nord, est ed ovest con il perimetro del caseggiato, a sud con il vano scala e l'alloggio int.10, al piano superiore ed al piano inferiore con i rispettivi alloggi.

E' orientato per l'affaccio principale verso est, con ampia vista priva di ostacoli sulla piazza del mercato e panoramica sul centro storico sormontato dal santuario della Madonna della Costa e sul mare, verso ovest sui palazzi confinanti posti su corso inglesi, verso nord su via Caduti del Lavoro.

L'accesso all'appartamento è su vano scala servito da impianto di ascensore collocato nella tromba delle scale. Il fabbricato è munito di impianto citofonico e di illuminazione elettrica.

Tipologia architettonica e costruttiva e Distribuzione degli ambienti:

Si tratta di edificio condominiale d'epoca 1929, sviluppato su 5 piani, con struttura portante in pietra, tetto a quattro falde con rivestimento in tegole, pluviali con decori in ferro battuto, balconi con ringhiere decorate in ferro battuto e persiane in legno.

Appartamento al piano 4°, int. 9 posto in posizione d'angolo dell'edificio, si compone di ingresso con corridoio centrale, da cui si accede sul lato sinistro alla cucina abitabile, seguita dal bagno e da una camera da letto matrimoniale, sul lato destro ad una seconda camera matrimoniale ed al soggiorno. Queste ultime con affaccio principale sulla piazza già citato.

L'appartamento è dotato di ripostiglio, posto a termine del corridoio, con finestra affacciata a nord, bagno finestrato dotato di tutti i sanitari e balcone nel locale soggiorno.

L'alloggio gode di un'altezza interna pari a circa mt.3,20, di ampi ambienti luminosi e tutti finestrati.

L'appartamento conta nel complesso 8 finestre distribuite sui tre lati, di cui una a porta finestra sul balcone del locale soggiorno, con serramenti in legno e vetro singolo con oscuranti in persiane in legno.

Le finiture interne sono, per i rivestimenti a pavimento, piastrelle d'epoca originali in perfetto stato di manutenzione in graniglia con decori differenti per ogni ambiente, per i rivestimenti a parete di bagno e angolo cottura, piastrelle in monocottura. Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è autonomo con radiatori in ogni stanza e calderina posta nel locale cucina.



Foto1 ingresso



Foto2 soggiorno





Foto3 camera da letto esposta ovest



Foto4 camera matrimoniale esposta est

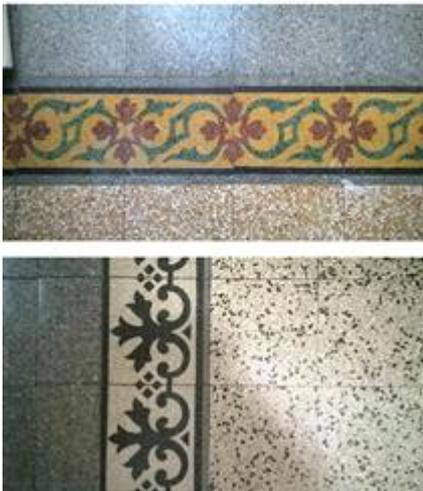


Foto5 dettaglio pavimenti



Foto6 cucina abitabile

CLASSE ENERGETICA:



[141.81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10756 registrata in data 26/02/2015

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	93,50	x	100 %	=	93,50
balcone	3,80	x	25 %	=	0,95
Totale:	97,30				94,45





Planimetria stato attuale

PIANO P° uso abitativo - PLAN AFFACCIO N° 9



Planimetria catastale

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: 14/12/2023

Fonte di informazione: annuncio online www.immobiliare.it

Descrizione: Sanremo, 4 locali centralissimo 3° piano composto da: ingresso a corridoio ,camera matrimoniale, 2 camerette, soggiorno con angolo cottura, bagno e 2 balconi. riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Sanremo, Piazza Eroi

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare online www.immobiliare.it

Descrizione: INCANTEVOLE TRILOCALE CON TRIPLO AFFACCIO E COMODITÀ A



RIDOSSO DEL CENTRO STORICO IN VENDITA A SANREMO Benvenuti nel cuore pulsante della città, dove storia e comfort si incontrano! Questo incantevole appartamento, situato in una suggestiva palazzin

Indirizzo: C.so Inglesi - piazza Eroi

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 3.578,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023

Fonte di informazione: annuncio immobiliare online www.idealista.it

Descrizione: Sanremo, centralissimo quadrilocale 3° piano da ristrutturare composto da: due camere, sala, cucina e bagno. riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Piazza Eroi Sanremesi

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati del mercato immobiliare - 1 Semestre 2023 (14/12/2023)

Domanda: valore €/mq immobili residenziali in zona di Sanremo B2: Centrale/PARTE BASSA DELLA CITTA` VECCHIA, FINO A VIALE MATTEOTTI E CASINO` per immobile in stato conservativo normale

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima:

relativamente al quesito estimativo di incarico, il mandato conferito indica con chiarezza di valutare il valore di mercato del bene immobile pignorato. Viene quindi utilizzato il metodo basato sul confronto di libere contrattazioni di compravendita relative a beni simili, considerato ammissibile secondo le linee guida elaborate da ABI, dai consigli nazionali di architetti, ingegneri, geometri e agronomi.

Analisi di mercato dettagliata: la superficie commerciale dell' unità immobiliare è pari a: mq 94,45 (SCV).

Valutazione di mercato base scheda "OMI": La categoria in cui è compreso l'immobile stimato è riferibile a "Abitazioni civili", categoria catastale da visura A/2 riferita all'abitazione di tipo normale. Considerato il buono stato di manutenzione, la posizione centrale, l'esposizione, la vista panoramica, lo stabile d'epoca con ascensore si può attribuire un valore di mercato desunto dai dati OMI pari al valore massimo di € 2.800 al mq. Da cui:

Appartamento in Sanremo via San Bernardo 30, piano quarto, int.9 - Fg.33; part.606; Sub.10 mq 94,45 (SCV) x €/mq 2.800,00 = € 264.460,00

Valutazione in base a indagine di mercato: è stata fatta un'indagine puntuale sui prezzi corrispondenti a immobili in vendita nel Comune di Sanremo, assimilabili al bene pignorato per caratteristiche e collocazione, che riporta valori che vanno da un minimo di €/mq 3.000,00 ad un massimo di €/mq 3.578,95.

Operando una media dei sopradetti valori si ottiene un valore medio di mercato pari a circa €/mq 3.289,475, arrotondati a €/mq 3.300,00 da cui:

Appartamento in Sanremo via San Bernardo 30, piano quarto, int.9 - Fg.33; part.606; Sub.10 mq 94,45 (SCV) x €/mq 3.300,00 = € 311.685,00



Successivamente per la valutazione dell'alloggio si applicherà il valore medio da indagine di mercato di €/mq 3.300,00 da interpolare con quella dell'OMI di €/mq 2.800,00 per cui riepilogando si avrà:
Appartamento in Sanremo via San Bernardo 30, piano quarto, int.9 - Fg.33; part.606; Sub.10
€ (311.685,00+264.460,00): 2 = € 288.072,50

Da cui una quotazione €/mq 3.050,00

La determinazione del valore del bene necessita dell'apporto di specifici coefficienti di merito riferiti a caratteristiche intrinseche alla proprietà e valutate secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari -Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa da cui deriva nel caso specifico un coefficiente correttivo corrispondente a:

posizione molto luminosa e soleggiata per maggior parte della giornata (+1,10); esposizione esterna aperta panoramica (+1,10); riscaldamento autonomo (+1,05); cortile comune di ingresso (+1,02); piano superiore al 3° con scensore (+1,05); vetustà immobile ed impianti (+0,85); accesso edificio da rampa solo pedonale (+0,88); servizio igienico singolo (+0,95); infissi con vetro singolo (+0,98) pari a 0,94 coefficiente da cui il seguente correttivo:

Valore di mercato =

Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito = 94,45 mq x 3.050,00 €/mq x 0,94 = 270.788,15 €

pari a €/mq 2.867,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,45 x 2.867,00 = **270.788,15**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-0,15
Docfa di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica (già redatta dalla C.T.U. in data 06/11/2017)	-550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 270.238,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 270.238,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori. Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica. La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi. La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità. Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e



considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione. A

tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività. Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati. Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare.

L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico del Comune di Sanremo, agenzie, quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare.

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: Sanremo, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare agenzia OMI provincia di Imperia, Comune di Sanremo 1° semestre 2023

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	94,45	0,00	270.238,00	270.238,00
				270.238,00 €	270.238,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà oggetto di pignoramento non è facilmente divisibile in più alloggi, senza opere di completo rifacimento interno a causa della presenza di un unico locale igienico ed unico ingresso.



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: €. 270.238,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 270.238,00

data 21/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Susanna Ivaldo

