



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L. RAPPR. DA DOVALUE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina BADANO

CUSTODE:

“IFIR Ponente S.r.l.” con Amministratore Unico Romano Lucia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Massimiliano Bertola

CF: BRTMSM68S14E290B

con studio in IMPERIA (IM) VIA PIRINOLI, 54

telefono: 3395355542

email: massimiliano.bertola@fastwebnet.it

PEC: massimiliano.bertola@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
appartamento sito a SAN BIAGIO DELLA CIMA (IM) in Via Annunziata civ. 6, frazione CENTRO STORICO, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **58,00** mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (deb. esecutato sig.ra *** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio sito all'interno del centro storico del Comune di San Biagio della Cima, raggiungibile solo pedonalmente. I percorsi carrabili e a parcheggio auto distano circa 200 ml dai beni periziati.

Più precisaente l'alloggio fa parte di un fabbricato di antica origine settecentesca, soggetto a ripetuti rimaneggiamenti e modifiche (e sopraelevazioni), posto al piano terreno (sopraelevato su prospetto di Vico Olivo e verso la Piazza della Chiesa) di un edificio di cinque piani con altri alloggi, con accesso dalla scalinata pedonale di Via Annunziata. Per accedere all'alloggio si entra nel vano scale comune che conduce ai piani superiori. Centro storico con pavimentazione e caratteristiche architettoniche generali curate e prive di degrado.

L'alloggio si compone come segue: ingresso su cucina, vano soggiorno collegato alla cucina, disimpegno, bagno con apertura verso l'esterno, camera con portafinestra su affaccio diretta su Vico Olivo e Piazza Annunziata ove si trova l'ingresso ed il frontone principale del seicentesco Oratorio dell'Assunta, la chiesa adiacente.

Alloggio che si trova in condizione di manutenzione modeste, con impianti elettrici ed idraulici di vecchia creazione, seppure funzionanti. Parimenti le finiture interne quali pavimenti, intonaci ed infissi sono di modesta fattura e presentano caratteristiche di scarsa manutenzione.

Alloggio scarsamente illuminato dalla luce diretta negli ambienti interni, con altezze interne variabili come segue:

ingresso - cucina: H max 241 cm;

soggiorno: H max 241 cm;

camera: H max 318 cm

bagno : H max 318 cm, con piccola zona sovrappalata di H 210 cm;

Tutti i vani interni sono voltati e lunettati coerentemente con la tipologia costruttiva di case in pietra dell'epoca medievale.

L'alloggio qui trattato alla data del sopralluogo dello scrivente C.T.U. (eseguito il 16.09.2024) è integralmente occupato ed abitato dal sig. A.L., il quale si è dichiarato essere in conduttore della unità trattata (unitamente con il magazzino del Corpo "B" di perizia) in forza di regolare contratto di locazione.

E' allegato, infatti, il contratto di locazione stipulato in data 05.02.2024 e la sua nota di registrazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, avvenuta il 15.02.2024 al n. 707 alla serie 3T. Nel dettaglio non si comprende di come la registrazione si riferisca, per due volte per i due beni immobili oggetto di contratto, solo al sub. 14 (cantina) e non al sub. 14 e al sub. 15 (alloggio abitazione qui trattata). Considerando poi che la locazione è di tipo abitativo, si intuisce un errore di inserimento dei dati dell'Ufficio. Si ricorda tuttavia che il pignoramento è stato registrato con Nota di Trascrizione nn. R.G. 2863 e R.P. 2389 in data 21.03.2024 per entrambi gli immobili facenti parte dei Corpi "A" e "B"

di perizia, cioè in data anteriore alla data del contratto di locazione prima menzionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra catastale (rialzato di fatto), interno non assegnato, scala unica, ha un'altezza interna di media 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 231 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 233, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ANNUNZIATA CIV. 6, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ---
Coerenze: in senso orario, androne comune e vano scala, altra uiu, vuoto con affaccio su Vico Olivo, scalinata di Via Annunziata.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1942.

B

cantina sita a SAN BIAGIO DELLA CIMA (IM) con ingresso da Vico Olivo snc (adiacente la Chiesa dell'Annunziata) ma catastalmente indicato da Via Annunziata civ. 6, piano S1, frazione CENTRO STORICO, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (deb. esecutato sig.ra *** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di magazzino-cantina composta da unico vano posto all'interno di un palazzo di antica creazione del settecento. La cantina qui trattata è posta al di sotto e sulla stessa verticale della camera dell'alloggio oggetto di perizia facente parte quest'ultimo del Corpo "A" di perizia. Il magazzino è composto da un ambiente unico di forma irregolare, con soffitto interamente voltato a botte, con muri e strutture in pietra, privo di aperture se non quella della porta di accesso. Ingresso pedonale e non carrabile. Altezza interna massima di 217 cm, minima di 162 cm. Altezza media di 2,00 ml. L'ingresso alla cantina in questione avviene dalla strada pedonale Vico Olivo.

Il magazzino qui trattato alla data del sopralluogo dello scrivente CTU (16.09.2024) è integralmente occupato da oggetti e mobili appartenenti al sig. A.L., il quale si è dichiarato essere in conduttore della unità trattata (unitamente con l'alloggio Corpo "A" di perizia) in forza di regolare contratto di locazione. Contratto di locazione avente il seguente identificativo: "REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 707 SERIE 3T, CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TLN24T000707000QH, STIPULATO IL 05/02/2024 E REGISTRATO IL 15/02/2024". Contratto di locazione ed estratto di registrazione della Ag. Entrate allegati alla perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (piano a livello su Vico Olivo e con ingresso dalla suddetta via pedonale), interno non assegnato, scala unica, ed ha un'altezza interna variabile media di 217 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 231 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 233, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via annunziata 6, piano Seminterrato (con accesso da Vico Olivo), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., vico Olivo, Via Annunziata.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

83,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.304,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00
Data della valutazione:	13/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo dello scrivente CTU, effettuato il 16/09/2024, l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto del tipo 3+3, stipulato il 05/02/2024, con scadenza il 04/02/2027, registrato il 15/02/2024 a Imperia ai nn. 707 serie3T - TELEM. ID. TLN24T000707000QH (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.400 euro / annui.

SI E' ALLEGATO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE UNITAMENTE ALLA REGISTRAZIONE, COME OTTENUTO DALLA AGENZIA DELLE ENTRATE.

IL CONTRATTO CITA ENTRAMBI I SUBB. 14 E 15 (CORRETTAMENTE), MENTE LA REGISTRAZIONE SOLO IL SUB. 14 (VEROSIMILMENTE UNA SVISTA DELL'UFFICIO).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SECONDO L'ISPEZIONE IPOTECARIA PER I SUBB. 14 E 15 RISULTANO LE SEGUENTI ISCRIZIONI/TRASCRIPTIONI/FORMALITA' indicate nel paragrafo precedente. Tutte le ispezione ipotecarie e formalità e trascrizioni pregiudizievoli sono allegate.

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** cancellata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

La formalità è riferita solamente a SUB 15 ALLOGGIO ABITATIVO.

Documenti successivi correlati ALLA NOTA DI ISCRIZIONE Registro Particolare 405 Registro Generale 2499: 1. Annotazione n. 65 del 20/01/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2004 a firma di notaio Vinciguerra ai nn. 44863/13256 di repertorio, iscritta il 12/05/2004 a Sanremo ai nn. 6446/1535, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 20 aa.

La formalità è riferita solamente a sub 14 magazzino categ. C/2 e sub. 15 abitazione categ. A/4, p.lla 231 del F. 3.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2024 a firma di notaio Vinciguerra ai nn. 44863/13256 di repertorio, iscritta il 06/05/2024 ai nn. Registro gen. n. 4436 Registro part. n. 360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 160.000,00 euro.

Importo capitale: 80.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 aa.

La formalità è riferita solamente a sub. 14 e sub. 15 p.lla 231 del F. 3.

Formalità di riferimento Servizio di PI di SANREMO Iscrizione Numero di registro particolare 1535 del 12/05/2004 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente DOVALUE S.P.A.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2024 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 433/2024 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Sanremo ai nn. Registro gen. n. 2863 Registro part. n. 2389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a sub. 14 e sub. 15 p.lla 231 del F. 3

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**

Millesimi condominiali: **condominio non**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

costituito

Ulteriori avvertenze:

Non vi sono vincoli storico architettonici puntuali, secondo la Parte II del D.Lgs.vo n. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari sub. 14 e sub. 15 della p.lla 231 del Foglio 3 di San Biagio oggetto di perizia, sono pervenute nelle piena proprietà de [REDACTED] [REDACTED] forza di atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Vinciguerra con atto del

06.05.2004 Rep. n. 44862 dall' allora proprietario (parte venditrice) [REDACTED]
Rispetto alla data attuale di perizia è stata ricostruita la cronistoria ventennale degli atti di proprietà allegando il contratto stesso.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/05/2004 a firma di NOTAIO MASSIMO VINCIGUERRA DI VALLECROSIA ai nn. 44862/13255 di repertorio, registrato il 11/05/2004 a Sanremo ai nn. 2011, trascritto il 12/05/2004 a Sanremo ai nn. 6445/4303.

Il titolo è riferito ad entrambe le unità immobiliari SUB. 14 E SUB. 15.
ALLEGATO ATTO A COMMENTO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni oggetto di stima e di perizia Corpo "A" (sub. 15 alloggio) e Corpo "B" (sub. 14 magazzino) sono immobili di antica creazione, ben anteriori alla Legge Urbanistica Nazionale n. 1150 del 1942, in epoca nella quale per la loro creazione non esistevano titoli edilizi di alcun genere. Successivamente, e con riferimento alla planimetria catastale in atti datata 20.12.1990 per il sub. 15 (abitazione), che è da assumere come planimetria di impianto e come stato edilizio legittimo (art. 9 bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001 e s. m. e i.) sono state introdotte talune modifiche interne ai vani.

Più precisamente sono state realizzate nel sub. 15 (nella abitazione), alcune piccole demolizioni del muro che separa (separava) la cucina dal soggiorno e realizzata una nuova tramezza nel bagno. Da indagini e accertamenti che lo scrivente C.T.U. ha effettuato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di San Biagio della Cima, si è avuta comunicazione che non sono state presentate nel tempo, per le suddette opere, nessuna pratica edilizia di alcun genere.

Altre differenze riscontrate nella planimetria catastale paiono essere essere errori e imprecisioni grafiche di rappresentazione del disegno manuale del 1990.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di San Biagio è dotato di P.R.G. - Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, in forza di delibera approvato con D.P.G.R. n° 195 del 11.08.1999, l'immobile ricade in zona zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Area di P.R.G.: Centro Storico di particolare pregio ambientale - art.8 delle N.T.A. Il titolo è riferito ad entrambe le unità immobiliari sub. 14 e sub. 15 della p.lla 231. Vedere allegato stralcio di P.R.G. con dettaglio scheda particella 231 del F. 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile datare con esattezza l'epoca di realizzazione delle tramezze interne oggi presenti (difformi dalla situazione catastale, assunta questa come "lo stato edilizio legittimo"). Posso essere state realizzate in data intercorrente tra il 17.03.1985 ed il 01.01.2005 (quindi soggette a sanzione comunale di 172,15 euro e regolarizzate con Comunicazione art. 22 della legge regionale n. 16/2008) ovvero realizzate dopo il 01.01.2005 (con sanzione comunale di 1.033,00 euro) e soggette in questo caso a pratica di sanatoria comunale di C.I.L.A. tardiva. Sembrano essere datate ma si assume la data più penalizzante come realizzate *post* 01.01.2005.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità a tramezze interne dei vani dell'alloggio (sub. 15 CORPO A DI PERIZIA) rispetto alla planimetria catastale del 20.12.1990 assunta come situazione legittima secondo la Norma di riferimento dell'art. 9 bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E LEGGE REGIONALE 16/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Comunicazione art. 22 della legge regionale 16/2008 (per opere interne realizzate tra il 1985 ed il 2005) con sanzione comunale di 172,15 euro, ovvero se opere datate posteriormente alla data del 01.01.2005 è necessario presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva con sanzione di 1.033,00 euro, con costi complessivi stimati in €2.700,00 al Comune.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a alloggio sub. 15 corpo A di perizia.

Estratto art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: R.D. 652 DEL 13.04.1939 E S. M. E I.)

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa di aggiornamento (COSTI COMPRENSIVI DI SPESE DI PRESENTAZIONE) : €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 GG

Questa situazione è riferita solamente all' ALLOGGIO SUB. 15 CORPO "A" DI PERIZIA, che appunto necessita di variazione catastale.

PRATICA CATASTALE DOC.FA. DI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI VANI INTERNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN BIAGIO DELLA CIMA VIA ANNUNZIATA 6, FRAZIONE CENTRO
STORICO, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sito a SAN BIAGIO DELLA CIMA (IM) in Via Annunziata civ. 6, frazione CENTRO STORICO, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **58,00** mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (deb. esecutato sig.ra *** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio sito all'interno del centro storico del Comune di San Biagio della Cima, raggiungibile solo pedonalmente. I percorsi carrabili e a parcheggio auto distano circa 200 ml dai beni periziati.

Più precisaente l'alloggio fa parte di un fabbricato di antica origine settecentesca, soggetto a ripetuti rimaneggiamenti e modifiche (e sopraelevazioni), posto al piano terreno (sopraelevato su prospetto di Vico Olivo e verso la Piazza della Chiesa) di un edificio di cinque piani con altri alloggi, con accesso dalla scalinata pedonale di Via Annunziata. Per accedere all'alloggio si entra nel vano scale comune che conduce ai piani superiori. Centro storico con pavimentazione e caratteristiche architettoniche generali curate e prive di degrado.

L'alloggio si compone come segue: ingresso su cucina, vano soggiorno collegato alla cucina, disimpegno, bagno con apertura verso l'esterno, camera con portafinestra su affaccio diretta su Vico Olivo e Piazza Annunziata ove si trova l'ingresso ed il frontone principale del seicentesco Oratorio dell'Assunta, la chiesa adiacente.

Alloggio che si trova in condizione di manutenzione modeste, con impianti elettrici ed idraulici di vecchia creazione, seppure funzionanti. Parimenti le finiture interne quali pavimenti, intonaci ed infissi sono di modesta fattura e presentano caratteristiche di scarsa manutenzione.

Alloggio scarsamente illuminato dalla luce diretta negli ambienti interni, con altezze interne variabili come segue:

ingresso - cucina: H max 241 cm;

soggiorno: H max 241 cm;

camera: H max 318 cm

bagno : H max 318 cm, con piccola zona soppalcata di H 210 cm;

Tutti i vani interni sono voltati e lunettati coerentemente con la tipologia costruttiva di case in pietra dell'epoca medievale.

L'alloggio qui trattato alla data del sopralluogo dello scrivente C.T.U. (eseguito il 16.09.2024) è integralmente occupato ed abitato dal sig. A.L., il quale si è dichiarato essere in conduttore della unità trattata (unitamente con il magazzino del Corpo "B" di perizia) in forza di regolare contratto di locazione.

E' allegato, infatti, il contratto di locazione stipulato in data 05.02.2024 e la sua nota di registrazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, avvenuta il 15.02.2024 al n. 707 alla serie 3T. Nel dettaglio non si comprende di come la registrazione si riferisca, per due volte per i due beni immobili oggetto di contratto, solo al sub. 14 (cantina) e non al sub. 14 e al sub. 15 (alloggio abitazione qui trattata). Considerando poi che la locazione è di tipo abitativo, si intuisce un errore di inserimento dei dati dell'Ufficio. Si ricorda tuttavia che il pignoramento è stato registrato con Nota di Trascrizione nn. R.G. 2863 e R.P. 2389 in data 21.03.2024 per entrambi gli immobili facenti parte dei Corpi "A" e "B" di perizia, cioè in data anteriore alla data del contratto di locazione prima menzionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra catastale (rialzato di fatto), interno non assegnato, scala unica, ha un'altezza interna di media 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 231 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 233, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ANNUNZIATA CIV. 6, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ---

Coerenze: in senso orario, androne comune e vano scala, altra uiv, vuoto con affaccio su Vico Olivo, scalinata di Via Annunziata.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1942.



scala comune che prosegue ai livelli superiori di altre unità immobiliari



prospetto del palazzo ove si trova l'alloggio della piazza da cui diparte Via Annunziata



prospetto del palazzo ove si trova l'alloggio della piazza da cui diparte Via Annunziata



Via pedonale salita Annunziata



Ingresso del palazzo civ. 6

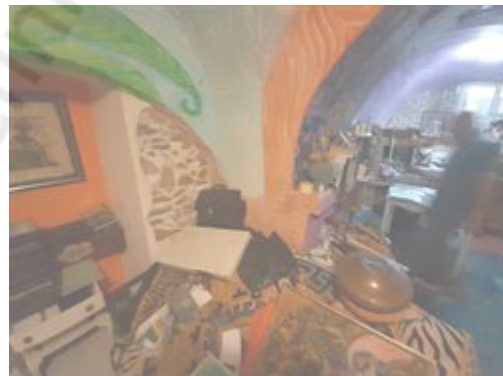


foto della cucina soggiorno (collegati)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo, Ventimiglia, Arma di Taggia). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fascia costiera di Sanremo, Bordighera..

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 Km circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 12 Km circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 50 km circa

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di caratteristiche economiche privo di finiture di pregio e in condizioni sotto all'ordinarietà. Il bagno è vetusto, con sanitari di scarsa qualità sebbene con impianti funzionanti. I pavimenti di tutti i vani sono di vecchia fattura e similmente gli intonaci sono vetusti e privi di recente tinteggiatura. Anche i serramenti sono di vecchia produzione e con telaio in legno e monovetro.

Internamente i vani sono scarsamente illuminati da luce naturale diretta e con ventilazione naturale un poco scarsa. L'impianto di riscaldamento è funzionante ed è caratterizzato da radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas di tipo tradiazionale posta nella sottostante cantina sub. 14. Non si sono potute accertare durante il sopralluogo le certificazioni di conformità degli impianti elettrici ed idrosanitari, perchè non esistenti dette certificazioni sebbene richieste al conduttore dell'alloggio, sebbene correttamente funzionanti.

Il bagno e la cucina sono correttamente collegati alla fognatura comunale.

Gli ambienti interni sono tutti voltati con altezze nette interne variabili; le altezze interne misurare alla punto di volta più alto, per ciascun vano sono indicate nella planimetria di rilievo allegata. Il bagno è dotato di un'area soppalcata con altezza interna di 210 cm.



CLASSE ENERGETICA:



[114,77 KWh/m²/anno]

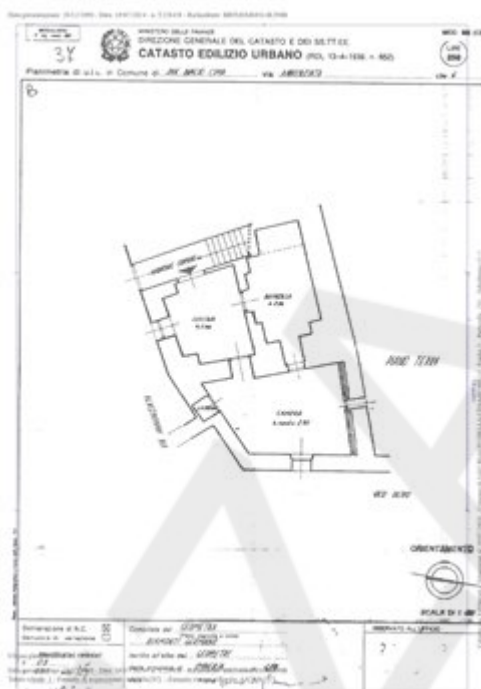
Certificazione APE N. 53997 registrata in data 22/11/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale dell'alloggio misurata come da allegato grafico	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	58,00				58,00



planimetria catastale dell'alloggio in atti. Si segnalano talune differenze rilevate nell'allegato grafico di rilievo dello stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori O.M.I. - 1° semestre 2024)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare che registra valori e volumi di vendita effettivamente verificatesi nella zona di riferimento (Comune di San Biagio della Cima) per la tipologia edilizia considerata, si indicano valori parametrici unitari compresi tra 950,00 euro/mq e 1.350,00 euro/mq. Area centrale per immobile in condizioni normali di edilizia economica, supporti in condizione di ordinarietà.

Considerata la tipologia edilizia dell'appartamento in specie di ritiene congruo considerare ed adottare un valore parametrico mediano dei valori sopra riportati, pari a 1.150,00 euro/mq, per poi inserire aggiunte o detrazioni al valore d'estimo base supposto l'immobile in condizione di ordinarietà, per fare aderire la stima al caso in specie.

Valore d'estimo base supposto l'immobile in condizioni di ordinarietà: 1.150,00 euro/mq * 58 Superf. Comm. = 66.700,00 euro

(= Valore a cui applicarsi decurtazioni o aggiunte in percentuale o in conto capitale).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 1.150,00 = **66.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
scarso arieggiamento, scarsa illuminazione naturale,	-6.670,00
scarsa manutenzione degli ambienti interni con pitture incoerenti ;	-3.335,00
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.695,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.695,00**

BENI IN SAN BIAGIO DELLA CIMA VIA ANNUNZIATA 6, FRAZIONE CENTRO
STORICO, QUARTIERE CENTRO STORICO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina sita a SAN BIAGIO DELLA CIMA (IM) con ingresso da Vico Olivo snc (adiacente la Chiesa dell'Annunziata) ma catastalmente indicato da Via Annunziata civ. 6, piano S1, frazione CENTRO STORICO, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (deb. esecutato sig.ra *** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di magazzino-cantina composta da unico vano posto all'interno di un palazzo di antica creazione del settecento. La cantina qui trattata è posta al di sotto e sulla stessa verticale della camera dell'alloggio oggetto di perizia facente parte quest'ultimo del Corpo "A" di perizia. Il magazzino è composto da un ambiente unico di forma irregolare, con soffitto interamente voltato a botte, con muri e strutture in pietra, privo di aperture se non quella della porta di accesso. Ingresso pedonale e non carrabile. Altezza interna massima di 217 cm, minima di 162 cm. Altezza media di 2,00 ml. L'ingresso alla cantina in questione avviene dalla strada pedonale Vico Olivo.

Il magazzino qui trattato alla data del sopralluogo dello scrivente CTU (16.09.2024) è integralmente occupato da oggetti e mobilio appartenenti al sig. A.L., il quale si è dichiarato essere in conduttore della unità trattata (unitamente con l'alloggio Corpo "A" di perizia) in forza di regolare contratto di locazione. Contratto di locazione avente il seguente identificativo: "REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 707 SERIE 3T, CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TLN24T000707000QH, STIPULATO IL 05/02/2024 E REGISTRATO IL 15/02/2024". Contratto di locazione ed estratto di registrazione della Ag. Entrate allegati alla perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (piano a livello su Vico Olivo e con ingresso dalla suddetta via pedonale), interno non assegnato, scala unica, ed ha un'altezza interna variabile media di 217 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 231 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 233, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via annunziata 6, piano Seminterrato (con accesso da Vico Olivo), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., vico Olivo, Via Annunziata.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 1942.



interno del magazzino



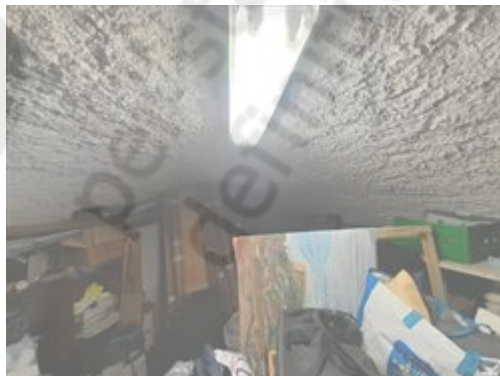
interno del magazzino



foto dell'ingresso del magazzino con sopra la portafinestra della camera dell'alloggio su Vico Olivo



ingresso del magazzino



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo, Ventimiglia, Arma di Taggia). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fascia costiera di Sanremo, Bordighera..

SERVIZI

asilo nido
centro sportivo



COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 Km circa
ferrovia distante 12 Km circa
aeroporto distante 50 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

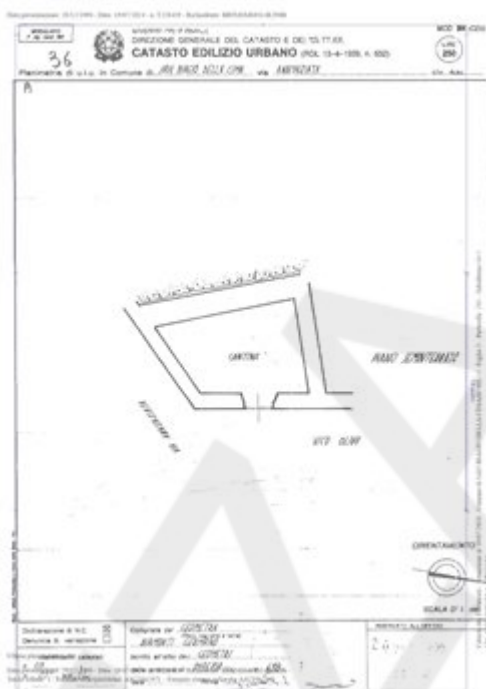
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Classe energetica non è attribuibile per il magazzino. All'interno del magazzino vi è la caldaia gas che alimenta l'impianto di riscaldamento e di produzione di A.C.S. dell'alloggio soprastante.

E' privo di finiture di rilievo. La pavimentazione è in piastrelle di cotto di vecchia fattura. Altezza variabile con H media di 200 cm circa. Superficie calpesatabile di circa 17 mq.



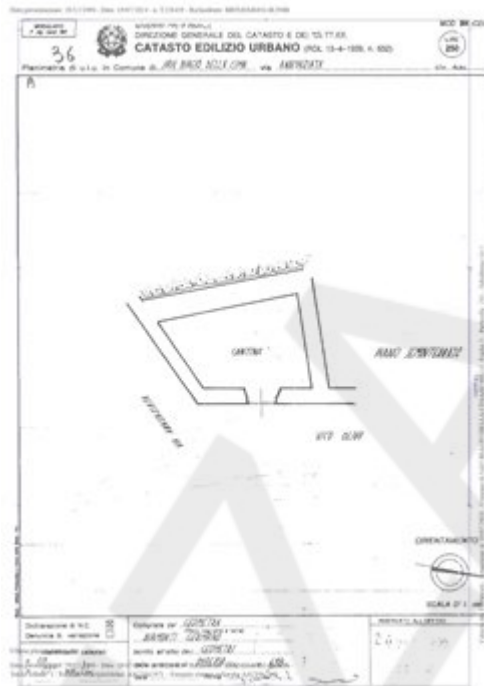
pln catastale in atti sub 14 (si sono riscontrate talune differenze nelle disposizioni interne dei vani illustrate nell'allegato grafico di rilievo)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Commerciale del magazzino sub. 14 (vedere allegato analitico geometrico)	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00



pln catastale in atti del sub. 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La conformazione della cantina-magazzino, la sua modesta altezza interna, la sua superficie utile calpestabile di circa 17 mq con altezze interne nette variabili, le sue condizioni di accesso disagiate non consentono un paragone ottimale e congruo con magazzini simili e comparabili nella zona; tuttavia si adotterà comunque il criterio di stima monoparametrico comparativo, per poi inserire le dovute detrazioni (o aggiunte) per fare aderire la stima al caso in specie.

Secondo i valori del I semestre 2024 di volumi di vendita di magazzini in area centrale nel Comune di san Biagio della Cima, si registrano valori parametrici unitari compresi tra 630-880 Euro /mq (in condizioni normali).. Si adotterà un valore parametrico unitario di 650 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 650,00 = 16.250,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ridotta altezza interna, accessibilità non carrabile ma solo pedonale, stato di conservazione e vetustà dell'immobile;	-3.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 13.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato sia per il Corpo "A" che per il Corpo "B" di perizia è quello parametrico su valore a euro / mq, desunto da valori registrati di beni simili e comparabili nel 1° semestre del 2024 nel Comune di San Biagio della Cima. Secondo i valori parametrici unitari di euro/mq adottati (compresi entro i valori minimo e massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) moltiplicati per la Superficie commerciale della abitazione e del magazzino si sono ottenuti i valori d'estimo base, supponendo i beni stimati in condizioni di ordinarietà. A tali valori si sono poi operate aggiunte in conto capitale o in percentuale (o detrazioni) per adeguare il valori base al caso in specie, detraendo spese per regolarizzazioni edilizie o catastali e deduzioni o aggiunte per le caratteristiche peculiari del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia , ufficio del registro di Imperia , conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Comune di san Biagio della Cima , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare OMI - semestre n. 1 del 2024 Comune di San Biagio

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	58,00	0,00	56.695,00	56.695,00
B	cantina	25,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				69.695,00 €	69.695,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobili di perizia **non suscettibili** di divisione in quote.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: €. 2.090,85

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.304,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 3.215,21
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:	€. 88,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.000,00

data 13/12/2024

il tecnico incaricato
Arch. Massimiliano Bertola



ASTALEGALE.NET

BOZZA
Per stampare la versione definitiva concludere la perizia