



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV SRL



GIUDICE:

Dott.ssa Martina BADANO

CUSTODE:

Istituto di Vendite Giudiziarie I.F.I.R. Ponente Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Davide Morini

CF:MRNDVD75B08E290B

con studio in IMPERIA (IM) Via Campi Rossi 39

telefono: 3471867862

email: davidemorini@uno.it

PEC: davide.morini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN REMO Via Martiri Della Libertà 132, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta a piano quinto e ultimo con pertinente cantina posta a piano terra, facente parte di fabbricato plurifamiliare a destinazione commerciale a piano terra e residenziale ai piani soprastanti, articolato in complessivi piani 5 fuori terra rispetto alla pubblica Via Martiri della Libertà.

L'immobile oggetto di perizia, è articolato su un unico piano ed è raggiungibile dalla pubblica Via Martiri della Libertà attraverso corte pertinenziale privata, e successivamente mediante l'atrio di ingresso la scala interna condominiale e l'ascensore.

Immobile composto da ingresso-disimpegno, cucina (aperta sul soggiorno), soggiorno, cameretta, camera con cabina armadi, bagno (con antibagno), veranda (con cucina esterna), terrazzo (con una porzione coperta e una porzione scoperta), e balcone. Completa la proprietà una cantina pertinenziale.

Struttura portante verosimilmente in calcestruzzo armato, copertura piana a lastrico presumibilmente condominiale e non calpestabile, allacciamento alle pubbliche reti cittadine.

L'ascensore, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta realizzato su iniziativa di alcuni proprietari tra cui l'esecutato, l'utilizzo è riservato e regolato da chiave, e la gestione è comunque di tipo condominiale.

L'impianto di riscaldamento, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta di tipo autonomo.

Risulta installato un caminetto e un impianto clima ausiliario di riscaldamento/raffrescamento.

Tutti i locali dell'appartamento risultano finestrati e luminosi (tranne la cabina armadi).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 8, ha un'altezza interna di varia (controffittatura di altezze diverse). Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 319 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri Della Libertà n. 132, piano: 5-T, intestato [REDACTED] ivante da atto di compravendita del 03.12.2014 numero di repertorio 707/537 Notaio Centola Francesco



trascritto il 12.12.2014 nn. 9119/7468

Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta a piano terra

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 251.492,50
Data della valutazione:	20/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Il giorno del sopralluogo, il proprietario riferisce, e il sottoscritto prende atto, che l'appartamento risulta nella disponibilità del proprietario, attualmente non abitualmente occupato dal proprietario, completamente arredato con gli effetti personali del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e alla nota di trascrizione del pignoramento

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 03/12/2014 a firma di Notaio Francesco CENTOLA ai nn. 708/538 di repertorio, registrata il 12/12/2014 ai nn. 9120/937, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa (sede in Verona, C.F. 03700430238), contr [REDACTED] rivante da Concessione a garanzia di mutuo del 03.12.2014 (n. repertorio 708/538).

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sanremo sezione urbana SR foglio 33 particella 319 subalterno 24. Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e alla nota di trascrizione del pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di AURELIA SPV SRL (Sede ROMA, C.F. 15502861006, contro [REDACTED] [REDACTED] ivante da verbale pignoramento immobili del 25.02.2024 n. repertorio 535/2024 emesso da Ufficiali Giudiziari Imperia.

La formalità è riferita solamente a Sanremo sezione urbana SR foglio 33 particella 319 subalterno 24. Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e alla nota di trascrizione del pignoramento

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:	€. 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.670,73
Millesimi condominiali:	83,21 (spese generali)
Ulteriori avvertenze:	

Il giorno del sopralluogo, il proprietario riferisce, e il sottoscritto prende atto, che:

- l'appartamento risulta nella disponibilità del proprietario, attualmente non abitualmente occupato dal proprietario, completamente arredato con gli effetti personali del proprietario;
- per il locale cantina le chiavi non risultano reperibili, pertanto non è stato possibile eseguire l'accesso. Si presume che il locale cantina sia anch'esso pieno di arredi verosimilmente del proprietario.

Il pignoramento si riferisce all'immobile e non agli effetti personali rinvenuti all'interno dell'immobile. Sarà cura dell'esecutato provvedere allo sgombero o in subordine l'importo sarà posto a carico della procedura.

Il giorno del sopralluogo congiunto, il sottoscritto ha proceduto a verificare le dimensioni principali, in modo indicativo e non esaustivo, mediante esame a vista e misure a campione, i cui riscontri risultano evidenziati nell'elaborato grafico con



colore rosso.

L'ascensore, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta realizzato su iniziativa di alcuni proprietari tra cui l'esecutato, l'utilizzo è riservato e regolato da chiave, e la gestione è comunque di tipo condominiale.

Per quanto riguarda le spese condominiali arretrate, l'Amministratore di Condominio ha dichiarato e il Sottoscritto ha preso atto, che ammontano a complessivi euro 14.670,73. La regola generale, dettata dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione al Codice Civile, stabilisce che l'acquirente è responsabile in solido con il venditore per il pagamento degli oneri condominiali limitatamente al biennio precedente l'acquisto.

Eventuali spese di cancellazione, trascrizione, iscrizione, a carico dell'acquirente, risultano da determinare.

Non è stato possibile accertare, e pertanto documentare, la presenza o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica. Si è ritenuto di non procedere alla sua redazione, rimandando il documento ad una fase successiva.

La consistenza dichiarata dell'immobile è stata dedotta dalla superficie catastale totale pari a mq 135 (pari a mq 125 escluso aree scoperte).

In generale, si ritiene presumibile che il fabbricato nel suo complesso e per diretta conseguenza i singoli immobili, compreso quello oggetto di perizia, abbiano ottenuto, all'epoca della realizzazione, tutte le necessarie autorizzazioni di rito, e che le stesse siano depositate agli atti e conformi. In particolare, a titolo di esempio, la conformità edilizia, urbanistica, strutturale e catastale dell'intero fabbricato o di sue porzioni o delle parti comuni, la conformità di eventuali opere oggetto di convenzione e pertanto realizzate a scomputo, le istanze e la relative conformità degli allacci alle reti pubbliche (come la fognatura), la conformità degli impianti comuni riconducibili al condominio, etc. Rispetto a dette verifiche di legittimità, si precisa che le stesse esulano dalla presente perizia, in quanto documenti ritenuti di interesse generale e di competenza condominiale, relativi a tutto il fabbricato e non direttamente ricollegati al bene oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla nota di trascrizione del pignoramento, alla visura storica dell'immobile

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita del 03.12.2014, con atto stipulato il 03/12/2014 a firma di Notaio Francesco CENTOLA ai nn. 707/537 di repertorio, trascritto il 12/12/2014 ai nn. 9119/7468.

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, alla nota di trascrizione del pignoramento, alla visura storica dell'immobile



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. n. **34/2015** e successive varianti, intestata [REDACTED] er lavori di opere interne con diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 19/01/2015.

In data 23.06.2015 prot. n. 36724, veniva comunicata al Comune la sospensione temporanea dell'incarico di direzione lavori e la conseguente sospensione del cantiere.

SCIA - comunicazione di fine lavori in data 18.03.2016 N. n. **34/2015**, intestata [REDACTED] er lavori di opere interne con diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 02/05/2016 con il n. prot. n. 28519 di protocollo.

In data 23.06.2015 prot. n. 36724, veniva comunicata al Comune la sospensione temporanea dell'incarico di direzione lavori e la conseguente sospensione del cantiere. Al Tecnico Geom. Federica ARETTI è subentrato il Tecnico Arch. Filomena Milena PREZIUSO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un punto di vista edilizio, è stato assunto come stato autorizzato, l'elaborato grafico conservato agli atti del Comune, relativo al deposito della comunicazione di fine lavori avvenuta in data 18.03.2016, prot. n. 28519 del 02.05.2016 ai sensi L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. articolo 25 comma 2. L'iter per l'ottenimento della conformità edilizia è stato valutato con l'ufficio tecnico comunale. In generale, da un punto di vista edilizio, l'immobile risulta non conforme rispetto al progetto approvato conservato agli atti, ma regolarizzabile. Nello specifico, risultano lievi difformità/variazioni nella distribuzione interna. La conformità edilizia si otterrà pertanto regolarizzando le modeste difformità/variazioni evidenziate, rientranti tra quelle non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. (normativa di riferimento: vigente in materia) Le difformità sono regolarizzabili mediante: La conformità edilizia si otterrà pertanto regolarizzando le modeste difformità/variazioni evidenziate, rientranti tra quelle non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia - onorario spese tecniche: €4.500,00
- pratica edilizia - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

In generale, partendo dal presupposto fondamentale che l'ultimo elaborato agli atti è uno stato a



[illegible]

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente in materia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

In generale, partendo dal presupposto fondamentale che l'ultimo elaborato agli atti è uno stato a progetto che ha modificato uno stato autorizzato, che, in quanto tale, deve essere ritenuto legittimo e

quindi conforme, il sottoscritto, in questa sede è pertanto chiamato solo a verificare la conformità tra l'ultimo elaborato grafico depositato agli atti e lo stato attuale alla data del sopralluogo. Pertanto, essendo l'ultimo titolo edilizio riferito solo a opere interne, il sottoscritto ha proceduto a verificare solo la conformità delle opere interne. Il giorno del sopralluogo congiunto, il sottoscritto ha proceduto a verificare le dimensioni principali, in modo indicativo e non esaustivo, mediante esame a vista e misure a campione, i cui riscontri risultano evidenziati nell'elaborato grafico con colore rosso. L'indagine era finalizzata a definire la situazione generale, che ha evidenziato l'esigenza di depositare comunque una pratica per sanare le difformità riscontrate, rimandando ad una fase successiva l'approfondimento del grado di conoscenza, mediante un rilievo completo e dettagliato dell'immobile, allo scopo di rilevare altre eventuali difformità di analoga tipologia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In generale, da un punto di vista impiantistico, l'immobile appare verosimilmente conforme essendo stato recentemente ristrutturato. Non avendo però potuto verificare le certificazioni di conformità (DICO) e/o rispondenza (DIRI), ipotizzando verosimili modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi, risulta necessario/opportuno procedere ad una revisione generale degli impianti al fine di valutare/confermare la conformità/rispondenza degli stessi. Questa situazione è riferita a tutti gli impianti ma principalmente all'impianto elettrico e all'impianto del gas. Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti. (normativa di riferimento: vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza impianto elettrico: €1.000,00
- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza impianto idraulico: €1.000,00
- dichiarazioni di conformità e/o rispondenza impianto gas: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

BENI IN SAN REMO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 132

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO Via Martiri Della Libertà 132, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta a piano quinto e ultimo con



pertinente cantina posta a piano terra, facente parte di fabbricato plurifamiliare a destinazione commerciale a piano terra e residenziale ai piani soprastanti, articolato in complessivi piani 5 fuori terra rispetto alla pubblica Via Martiri della Libertà.

L'immobile oggetto di perizia, è articolato su un unico piano ed è raggiungibile dalla pubblica Via Martiri della Libertà attraverso corte pertinenziale privata, e successivamente mediante l'atrio di ingresso la scala interna condominiale e l'ascensore.

Immobile composto da ingresso-disimpegno, cucina (aperta sul soggiorno), soggiorno, cameretta, camera con cabina armadi, bagno (con antibagno), veranda (con cucina esterna), terrazzo (con una porzione coperta e una porzione scoperta), e balcone. Completa la proprietà una cantina pertinenziale.

Struttura portante verosimilmente in calcestruzzo armato, copertura piana a lastrico presumibilmente condominiale e non calpestabile, allacciamento alle pubbliche reti cittadine.

L'ascensore, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta realizzato su iniziativa di alcuni proprietari tra cui l'esecutato, l'utilizzo è riservato e regolato da chiave, e la gestione è comunque di tipo condominiale.

L'impianto di riscaldamento, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta di tipo autonomo.

Risulta installato un caminetto e un impianto clima ausiliario di riscaldamento/raffrescamento.

Tutti i locali dell'appartamento risultano finestrati e luminosi (tranne la cabina armadi).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 8, ha un'altezza interna di varia (controffittatura di altezze diverse). Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 319 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri Della Libertà n. 132, piano: 5-T, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita del 03.12.2014 numero di repertorio 707/537 Notaio Centola Francesco trascritto il 12.12.2014 nn. 9119/7468

Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta a piano terra

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953 ristrutturato nel 2016.



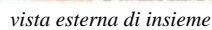


Vista esterna - ingresso unità immobiliare

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea di dettaglio



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



qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta a piano quinto e ultimo con pertinente cantina posta a piano terra, facente parte di fabbricato plurifamiliare a destinazione commerciale a piano terra e residenziale ai piani soprastanti, articolato in complessivi piani 5 fuori terra rispetto alla pubblica Via Martiri della Libertà.

L'immobile oggetto di perizia, è articolato su un unico piano ed è raggiungibile dalla pubblica Via Martiri della Libertà attraverso corte pertinenziale privata, e successivamente mediante l'atrio di ingresso la scala interna condominiale e l'ascensore.

Immobile composto da ingresso-disimpegno, cucina (aperta sul soggiorno), soggiorno, cameretta, camera con cabina armadi, bagno (con antibagno), veranda (con cucina esterna), terrazzo (con una porzione coperta e una porzione scoperta), e balcone. Completa la proprietà una cantina pertinenziale.

Struttura portante verosimilmente in calcestruzzo armato, copertura piana a lastrico presumibilmente condominiale e non calpestabile, allacciamento alle pubbliche reti cittadine.

L'ascensore, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta realizzato su iniziativa di alcuni proprietari tra cui l'esecutato, l'utilizzo è riservato e regolato da chiave, e la gestione è comunque di tipo condominiale.

L'impianto di riscaldamento, come dichiarato dall'esecutato e confermato dall'Amministratore di Condominio, risulta di tipo autonomo.

Risulta installato un caminetto e un impianto clima ausiliario di riscaldamento/raffrescamento.

Tutti i locali dell'appartamento risultano finestrati e luminosi (tranne la cabina armadi).



Vista interna - Cucina (aperta sul soggiorno)



Vista interna - Veranda e terrazzo (con una porzione coperta e una porzione scoperta)





Vista interna - Bagno (con antibagno)



Vista interna - Soggiorno



Vista interna - Camera (con cabina armadi)



Vista interna - Cameretta

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 catastale totale	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00





planimetria catastale depositata agli atti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per procedere alla valutazione si è fatto riferimento:

1. alla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) assumendo i seguenti parametri:

Anno: 2024 - Semestre: 1 - Provincia: Imperia - Comune: Sanremo - Fascia/zona: semicentrale/prima fascia collinare da Via Goethe fino a Via Galileo Galilei, Borgo Tinasso - Codice zona: C5 - Microzona catastale: 3 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 1.400,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 2.050,00 - Valore di mercato medio: €/mq 1.725,00

2. alle quotazioni di zona del Borsino Immobiliare e Agenzie della zona assumendo i seguenti parametri:

Quotazioni di zona: 2024 - Comune: Sanremo - Zona: semicentrale/prima fascia collinare da Via Goethe fino a Via Galileo Galilei, Borgo Tinasso - Destinazione: abitazioni in stabili di fascia media - Valore di mercato minimo: €/mq 1.246,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 1.900,00 - Valore di mercato medio: €/mq 1.573,00

Pertanto, partendo dai valori medi tra i due diversi approcci, fatte le dovute



oggettive valutazioni in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello specifico bene oggetto di valutazione, si è assunto il valore medio ponderato e arrotondato pari a €/mq 1.975,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.975,00 = **266.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 266.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 266.625,00**

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, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Sanremo, agenzie: quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare quotazione Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare

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	135,00	0,00	266.625,00	266.625,00
				266.625,00 €	266.625,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



L'immobile oggetto di perizia, allo stato attuale, risulta, per opportunità, non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 256.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 5.132,50**

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: **€. 251.492,50**

data 20/01/2025

il tecnico incaricato
Ing. Davide Morini

