

David Morini

= Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Imperia
= Ingegnere
CF:MRNDVD75B08E290B
= IT
data e ora della firma:
20/08/2020 18:20:52



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

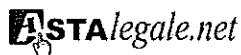


GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Davide MORINI

CF:MRNDVD75B08E290B

con studio in IMPERIA (IM) Via Campi Rossi 39

telefono: 3471867862

email: davidemorini@uno.it

PEC: davidemorini@ingpec.eu

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2012 – Registro Particolare 1388 Registro Generale 1666

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 146225/39498 del 28/03/2012

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2012 – Registro Particolare 257 Registro Generale 3374

Pubblico ufficiale AMADEO FRANCO Repertorio 146704/39881 del 17/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2019 - Registro Particolare 2769 Registro Generale 3491

Pubblico ufficiale UFFICI GIUDIZIARI Repertorio 1168 del 20/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2020 – Registro Particolare 180 Registro Generale 1677

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 193 del 02/04/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2020 – Registro Particolare 181 Registro Generale 1677

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio 193 del 02/04/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BORGHETTO D'ARROSCIA (IM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

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.*

- PP totale mq 76
- PT totale escluso aree scoperte mq 71

Superficie lorda commerciale:

totale circa mq 183.46 di cui:

PT totale circa mq 96.48 di cui:

- alloggio circa mq 76.42
- balcone circa mq 5.49
- cantina circa mq 14.57

PT totale circa mq 86.98 di cui:

- alloggio circa mq 66.92
- terrazzo circa mq 20.06

Superficie lorda omogeneizzata

- totale circa mq 158.29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VEDA RELAZIONE IPO-CATASTALE E RELATIVO AGGIORNAMENTO, VISURA STORICA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gherzi Pietro per la quota di 1/1, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2012 Repertorio n. 146225 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 1388.5/2012).

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà per 1/1.

Situazione degli intestati dal 28/03/2012

Gherzi Amelio per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE del 05/01/2007 protocollo n. IM0001697 in atti dal 05/01/2007 Registrazione: AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 120.1/2007).

Situazione degli intestati dal 05/01/2007

Gherzi Amelio per la quota di 1000/1000, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2012 Repertorio n. 146225 Rogante: AMADEO FRANCO Sede: IMPERIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 1388.5/2012).

Il titolo è riferito solamente a usufrutto per 1/1.

Situazione degli intestati dal 28/03/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e

pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale l'immobile da un punto di vista distributivo e per destinazione d'uso dei locali, appare conforme alla planimetria catastale conservata agli atti. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. Risulta pertanto e comunque necessario, al fine di renderlo perfettamente conforme, procedere a eliminare/sistemare le modeste difformità riscontrate. (normativa di riferimento: vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica - onorario spese tecniche: €2.000,00
- pratica urbanistica - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

Il giudizio sulla conformità edilizia equivale a quello sulla conformità urbanistica. La conformità urbanistica è stata valutata con l'ufficio tecnico comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale l'immobile da un punto di vista distributivo e per destinazione d'uso dei locali, appare conforme alla planimetria catastale conservata agli atti. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucatore interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. Risulta pertanto e comunque necessario, al fine di renderlo perfettamente conforme, procedere a eliminare/sistemare le modeste difformità riscontrate. (normativa di riferimento: vigente in materia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica aggiornamento catastale - onorario spese tecniche: €1.000,00
- pratica aggiornamento catastale - accesso atti, diritti di segreteria, bolli, versamenti, sanzioni: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ TECNICA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo reperibile alcuna pratica urbanistica presso il Comune, ed essendo l'immobile di edificazione anteriore al 01.09.1967, si assume come stato autorizzato la planimetria catastale, e pertanto la conformità si valuta tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. In generale l'immobile da un punto di vista distributivo e per destinazione d'uso dei locali, appare conforme alla planimetria catastale conservata agli atti. In generale, modeste difformità e/o variazioni nella posizione delle tramezzature interne, della tamponatura esterna, delle bucaure interne ed esterne, senza significativa variazione complessiva di superficie e di volume, si considerano non rilevanti e configurabili come variazioni non essenziali. Rilevata la data di realizzazione del fabbricato e di conseguenza degli impianti, non avendo reperito i certificati di conformità e/o rispondenza, si possono ipotizzare verosimili modifiche/interventi sugli impianti realizzati in tempi diversi e da impiantisti diversi. Risulta pertanto necessario/opportuno procedere ad una revisione generale degli impianti al fine di valutare la conformità/rispondenza degli stessi e a redigere una nuova e aggiornata dichiarazioni di conformità e/o rispondenza. (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 degli impianti (in funzione della data di modifica/intervento sugli impianti): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Rimane da valutare la necessità, e pertanto da quantificare l'importo, relativo a eventuali interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti.

BENI IN BORGHETTO D'ARROSCIA VIA PROVINCIALE, FRAZIONE LEVERONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGHETTO D'ARROSCIA Via Provinciale, frazione Leverone, della superficie commerciale di **158,29** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Fabbricato composto da 2 unità immobiliari catastalmente distinte, costituito da due piani fuori terra a destinazione residenziale oltre a locali accessori di pertinenza.

Le due unità immobiliari, censite con due subalterni differenti, sono potenzialmente indipendenti in quanto sono collocate a piani differenti, sono entrambe di media superficie, dotate di ambienti principali e accessori in numero adeguato, ma non risultano di fatto indipendenti in quanto la scala di accesso dell'immobile a piano primo è una scala interna che non disimpegna le unità in modo separato, inoltre gli impianti non sono sezionati per piano ma sono comuni ai due alloggi, pertanto ai sensi della presente perizia, anche in considerazione della tipologia di abitazione e della potenziale tipologia di acquirente, si è ritenuto di considerare le due unità immobiliari come un unico grande alloggio e pertanto come un unico lotto, naturalmente divisibile in due alloggi distinti con le autorizzazioni di rito, e i necessari lavori di ristrutturazione.

Dalla pubblica Via Provinciale, si raggiunge la proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 377 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe

3, consistenza 96 mq, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: terra, intestato a (nuda proprietà per 1/1) (usufrutto per 1/1)

- foglio 34 particella 377 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BDA, categoria A/3, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 161,91 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: primo, intestato a (nuda proprietà per 1/1) (usufrutto per 1/1)

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



foto esterna



foto interna

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 Pieve di Teco). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

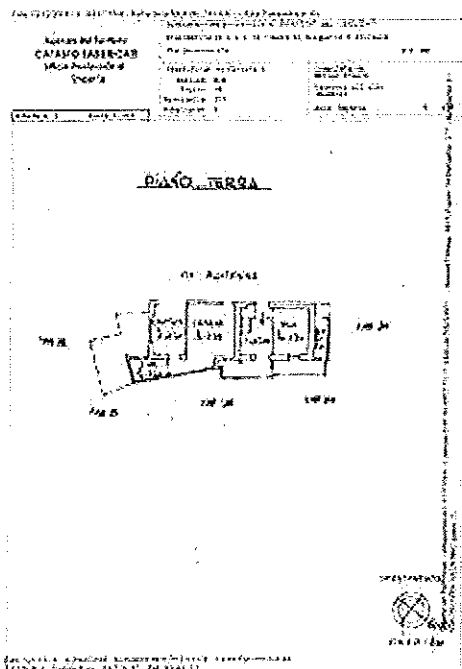
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato composto da 2 unità immobiliari catastalmente distinte, costituito da due piani fuori terra a destinazione residenziale oltre a locali accessori di pertinenza.

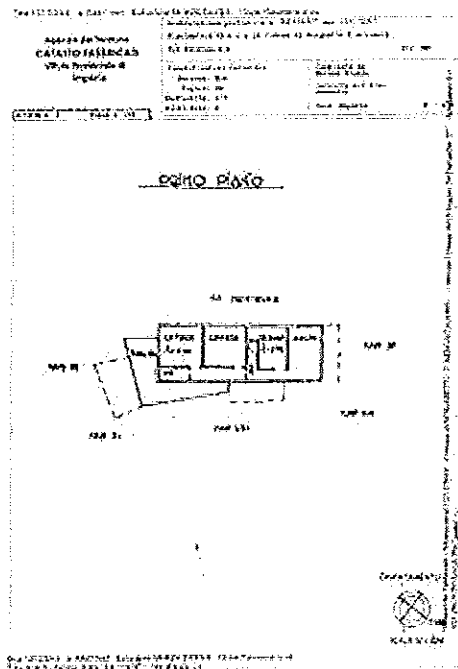
Le due unità immobiliari, censite con due subalterni differenti, sono potenzialmente indipendenti in quanto sono collocate a piani differenti, sono entrambe di media superficie, dotate di ambienti principali e accessori in numero adeguato, ma non risultano di fatto indipendenti in quanto la scala di accesso dell'immobile a piano primo è una scala interna che non disimpegna le unità in modo separato, inoltre gli impianti non sono sezionati per piano ma sono comuni ai due alloggi, pertanto ai sensi della presente perizia, anche in considerazione della tipologia di abitazione e della potenziale tipologia di acquirente, si è ritenuto di considerare le due unità immobiliari come un unico grande alloggio e pertanto come un unico lotto, naturalmente divisibile in due alloggi distinti con le autorizzazioni di rito, e i necessari lavori di ristrutturazione.

Dalla pubblica Via Provinciale, si raggiunge la proprietà.

Costituisce proprietà esclusiva il piano terra a destinazione residenziale oltre a un locale accessorio a



planimetria catastale piano terra



planimetria catastale piano primo

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: 2019 - Semestre: 2 - Provincia: Imperia - Comune: Borghetto D'Arroschia - Fascia/zona: periferia/frazioni e insediamenti sparsi - Codice di zona: D1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale - Tipologia: ville e villini - Stato conservativo: normale - Valore di mercato minimo: €/mq 750,00 - Valore di mercato massimo: €/mq 860,00 - Valore di mercato medio: €/mq 805,00

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

Quotazioni di zona: maggio 2020 - Comune: Borghetto D'Arroschia - Zona: frazioni e insediamenti sparsi - Destinazione: residenziale - Tipologia: ville e villini - Stato conservativo: buono - Valore di vendita di seconda fascia: €/mq 519,00 - Valore di vendita prima fascia: €/mq 595,00 - Valore di vendita fascia media: €/mq 557,00

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 630,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Firma: Dr. MARINO DAVIDE Firmato: Dr. MARINO DAVIDE - 04/05/2020 10:45:00 - 04/05/2020 10:45:00 - 04/05/2020 10:45:00

Valore superficie principale: 158,29 x 630,00 = 99.722,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.722,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.792,02

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 Borghetto D'Arroschia, ed inoltre: 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	158,29	0,00	99.722,70	74.792,02
				99.722,70 €	74.792,03 €

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): €. 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.792,02

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: €. 3.439,60

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: €. 65.352,42

data 29/08/2020

il tecnico incaricato
Davide MORINI