

TRIBUNALE DI IMPERIA

Esecuzione immobiliare n° 159/2019

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Martina Badano

C.T.U.: Geom. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA
Integrazione pratiche catastali

Incarico

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in Imperia [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Imperia con il [REDACTED] in data [REDACTED] ha ricevuto incarico G.E. Dott.ssa Martina Badano in merito alle pratiche di regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, meglio individuate nella perizia a pag. 5. L'udienza veniva rinviata al 18.01.2023 ore 9.30.

Pratiche catastali

Di seguito si specificano sommariamente le pratiche presentate all'Agenzia del Territorio di Imperia.

- Tipo mappale in deroga per mancato aggiornamento della mappa per alloggio insistente, oltre che sulla particella 78 anche sulla 79 del F. 4 di Castelvecchio, presentato

all'Agenzia del Territorio di Imperia il 09.01.2023 - protocollo 909/2023 (v. all.).

- Variazione con procedura Docfa dell'unità immobiliare mapp. 78 sub 5, ora con numero complesso mapp. 78 sub 6 e 79 sub 7, per esatta rappresentazione grafica, modifica identificativi, presentata all'Agenzia del Territorio il 10.01.2023 - prot. IM0001184 in atti dal 10.01.2023 (v. all.).

Per una più comprensibile lettura di quanto sopra di seguito si specificano i nuovi identificativi facendo riferimento a quelli già definiti nella precedente perizia (v. visura all.).

F. 4 Castelvecchio - unità immobiliare con numero complesso 78 sub 6 - 79 sub 7

(ex mapp. 78 sub 5)

Catasto fabbricati - cat. A/3 - cl. 3 - consistenza 3,5 - sup. catastale totale mq 56 - sup. escluse aree scoperte mq 56 - rendita € 234,99 - indirizzo catastale: Via Nazionale n° 181 - Piano S1.

Intestazione:

- [redacted] nata ad [redacted] - C.F.: [redacted] nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- [redacted] nata a [redacted] (PA) il [redacted] C.F.: [redacted] usufrutto per 1/1.

Rettifica stima del bene

In merito al più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione indicato nella perizia del 21.06.2022, nella quale era stato considerato il costo per la regolarizzazione catastale, si rende necessario la rettifica vista la conformità ottenuta.

Lotto "1"

F. 4 Castelvecchio - unità immobiliare con numero complesso 78 sub 6 - 79 sub 7

(ex mapp. 78 sub 5)

Importo valore di mercato al netto delle difformità..... € 46.668,85 +
Costo regolarizzazione catastale (precedentemente detratto)..... € 1.909,00 +

Importo del più probabile valore € 48.577,85

Ammonta, pertanto, ad € 48.577,85 (euroquarantottomilacinquecentosettanta_ sette/85 il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento.

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione pari al 15% del valore di mercato sopra indicato.

Valore di mercato € 48.577,85 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = € 7.286,68 -

Riduzione per arrotondamento € 1,17 -

Valore di vendita giudiziaria..... € 41.290,00

(euroquarantunomiladuecentonovanta/00)

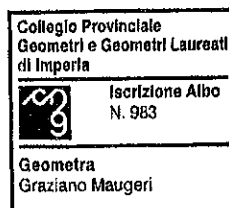
Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto perito, ritenendo di aver espletato nel miglior modo possibile e in ogni sua parte il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione con invio telematico in Cancelleria.

Imperia 10.01.2023

Il C.T.U.

Geom. Graziano Maugeri



Elenco allegati

- *Tipo mappale in deroga*
- *Variazione catastale con procedura Docfa*
- *Visura aggiornata mapp. 78 sub 6 – 79 sub 7*

Firmato Da: MAUGERI GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 670508213de8c1dde6854424d69c9e





TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:


GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GRAZIANO MAUGERI

CF: MGRGZN60A11E290G

con studio in IMPERIA (IM) VIA XX SETTEMBRE, 6

telefono: 00390183666256

fax: 00390183666256

email: geometri@maugeriastorelli.it

PEC: graziano.maugeri@geopec.it

tecnico incaricato: GRAZIANO MAUGERI

Pagina 1 di 12



Data della valutazione:

21/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'alloggio risulta occupato dalla Sig.ra Rosalia TRAINA e sul quale ha anche la residenza.**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. 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** attiva, stipulata il 19/11/2007 a firma di Notaio Marco Saguato di Imperia ai nn. 2120/1330 di repertorio, registrata il 03/12/2007 a Imperia ai nn. 4750/17, iscritta il 06/12/2007 a Imperia ai nn. 7757/1284, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A., contro [REDACTED] A [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 224000.

Importo capitale: 112000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2284 di repertorio, trascritta il 16/01/2020 a Imperia ai nn. 133/156, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da Atto esecutivo - verbale pignoramento immobile

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

Ulteriori avvertenze:

L'alloggio non è compreso in un condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fabbricato mapp. 78 sub 5 del F. 4 di Castelvecchio

- In data 13.07.1994 viene costituito al Catasto Urbano con pratica n° 3327.1/1994 in atti dal 22.04.1998 e fino al 06.01.2000 è appartenuto ad Amoretti Giacomo nato ad Imperia (IM) il 12.05.1931, C.F.: MRT GCM 31E12 E290K, proprietario per intero.
- Dal 06.01.2000 fino al 24.07.2000 è appartenuto ad [REDACTED] (CN) il 18.02.1962, [REDACTED] proprietario per 2/9, [REDACTED] nato a Racconigi (CN) il 25.11.1964, [REDACTED] proprietario per 2/9, [REDACTED] nata a Torino (TO) il 15.10.1960, [REDACTED] proprietaria per 2/9 ed a [REDACTED] nata a Vicoforte (CN) il 16.11.1936, [REDACTED] proprietaria per 3/9, a seguito di **denuncia di successione** in morte di A. [REDACTED] registrata a Savigliano al n° 77 volume 386 il 12.04.2000, trascritta il 05.10.2000 reg. particolare n° 2688, reg. generale n° 3556, voltura protocollo n° 70444 in atti dal 03.05.2001.
- Dal 24.07.2000 fino al 19.11.2007 è appartenuto a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per intero, a seguito di **atto di divisione** rep. n° 28678, Notaio Borro Fiorella con sede a Cavallermaggiore, registrato a Savigliano il 02.08.2000 con n° 453 volume 1, trascritto il 04.08.2000 reg. particolare n° 2292, reg. generale n° 3040, voltura protocollo n° 76721 in atti dal 11.05.2001.
- Dal 19.11.2007 appartiene a [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietaria per intero in regimie di separazione dei beni ed a [REDACTED] usufruttuaria per intero, a seguito di **atto di compravendita** rep. n° 2119/1329, Notaio Saguato Marco con sede ad Imperia, trascritto il 06.12.2007 reg. particolare n° 5473, reg. generale n° 7755, voltura con Modello Unico in atti dal 10.12.2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 22.02.2022, tramite PEC, lo scrivente depositava istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Imperia, fornendo tutti i dati in possesso al fine di ottenere copia delle eventuali autorizzazioni edilizie del fabbricato in esame. Il successivo 4 aprile è stato possibile prendere visione ed estrarre copia delle due pratiche edilizie: Condono Edilizio rilasciato in data 08.07.1997 n° 2966/97 e Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85 - prot. 29432/99 del 10.12.1999. Da quanto si è potuto riscontrare verificando l'effettivo stato dei luoghi, sembrerebbe che i lavori indicati in detta pratica edilizia non siano mai stati realizzati, al punto che lo stato di fatto corrisponde alla planimetria dello stato attuale allegata alla comunicazione n° 29432/99 e al Condono Edilizio n° 2966/C/97. In tal senso, la verifica della conformità edilizia lascia spazio a due diverse interpretazioni per la regolarizzazione. 1) Se la Comunicazione di cui all'art. 26 - prot. 29432/99, pur non avendo realizzato i lavori, può essere considerata come ultimo titolo edilizio si dovrà presentare accertamento ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 con i costi indicati al capitolo 8.1. 2) In caso contrario, l'ultimo titolo edilizio sarebbe il Condono rilasciato nel 1997 e, quindi, sarebbe sufficiente presentare istanza presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Imperia fornendo indicazioni circa la mancata realizzazione dei lavori. Trattandosi di perizia per esecuzione immobiliare, nel dubbio, lo scrivente ritiene opportuno fornire nel capitolo 8.1 i costi relativi alla prima ipotesi, sicuramente maggiori rispetto alla seconda.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio N. 2966/c/97, intestata a [REDACTED] per lavori di Cambio destinazione d'uso da magazzino a residenziale, presentata il 30/08/1986 con il n. 18791/3082 di protocollo, rilasciata il 08/07/1997 con il n. 2966/C/97 di protocollo

Comunicazione art. 26 Legge n° 47/85 N. 29432/99, intestata a Amoretti Giacomo, per lavori di



Diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 10/12/1999 con il n. 29432 di protocollo.
Pratica non soggetta a rilascio - Non risulta agli atti la comunicazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zonizzazione di piano = ZRL di ristrutturazione urbanistica su impianto lineare come da art. 26. Disciplina Paesistica di Livello Puntuale = AIT Ambiti Insediati di trasformazione come da art. 18.. Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato

vigente l'immobile ricade in zona Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico = TU Tessuti Urbani di cui all'art. 38.

vigente l'immobile ricade in zona Piano di Bacino - Rischio geomorfologico: Rg2 Rischio medio. Bacini idrografici: Impero, Bacino idrografico del Torrente Impero. Suscettività al dissesto: PG2 suscettibilità al dissesto bassa di cui all'art. 12 cap. 6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni rispetto alla Comunicazione Art. 26 L. 47/85 presentata nel 1999 (normativa di riferimento: Art. 22 L.R. Liguria n° 16/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo spese tecniche per redazione pratica edilizia art. 22 L.R. 16/2008 (compreso CNG e IVA 22%): € 1.500,00
- Sanzione amministrativa : € 172,15
- Diritti segreteria, bolli: € 150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a alloggio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errori di rappresentazione, altezze interne differenti (v. planimetria di raffronto - Tav. 3), alloggio insistente anche su mapp. 79 e mancato aggiornamento della mappa catastale (v. planimetria di raffronto - Tav. 4)

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

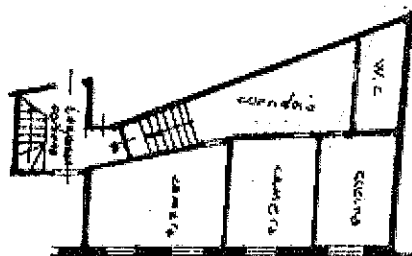
Costi di regolarizzazione:

- Importo spese tecniche per redazione pratica di "Tipo Mappale in deroga" (compreso CNG e IVA al 22): € 1.000,00
- Importo spese tecniche per variazione catastale con procedura DOCFA (compreso CNG e IVA al 22): € 750,00
- Diritti catastali per tipo mappale : € 109,00
- Diritti catastali per variazione DOCFA: € 50,00

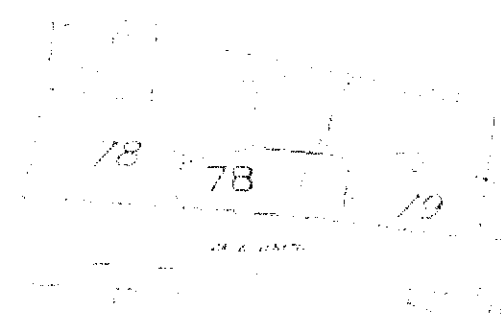
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio





Tav. 3 Sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale



Tav. 4 Sovrapposizione tra stato di di fatto e mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

BENI IN IMPERIA VIA NAZIONALE 181, FRAZIONE CASTELVECCHIO
APPARTAMENTO
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a IMPERIA Via Nazionale 181, frazione Castelvechio, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto [redacted] a favore dell'usufruttuario
- 1/1 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario

Il fabbricato mapp. 78 è ubicato nel centro della frazione Castelvechio, lungo la Strada Statale n° 28 del "Col di Nava" che collega Imperia a Torino. E' disposto su due piani (terra e seminterrato), ha accesso dalla Statale, dove al piano terra è presente un piccolo ingresso comune e la scala che scende sino ad un ulteriore corridoio comune e al portoncino di ingresso dell'alloggio oggetto di pignoramento. Il fabbricato, del tipo a schiera, comprende 5 unità immobiliari, di cui 4 alloggi e un magazzino. Ha struttura verticale in cemento armato, solai piani in latero-cementizio, tetto a falde con copertura in tegole marsigliesi. Le facciate libere sono quella lato nord e sud. In particolare, il lato nord prospetta sulla Statale e si eleva di un solo piano, mentre quello sud si affaccia sulla Comunale Via Vittorio Veneto, ed è caratterizzato da un primo muro di sostegno, all'interno del quale è altresì presente la struttura verticale in c.a. del fabbricato, sormontato dal piano seminterrato e terra. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle facciate appaiono sufficienti, così come quelle delle coperture per quanto è stato possibile accertare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di diverse misure variabile da m 2.73 a m 3.45. Identificazione catastale:

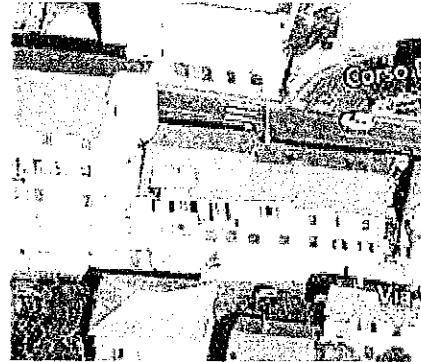
- foglio 4 particella 78 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: terra, intestato a [redacted] nata a [redacted] Usufrutto 1/1 - [redacted] Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Costituzione del 13.07.1994 in atti dal 22.04.1998 AS.98 (n° 3327.1/1994) Coerenze: **NORD: fabbricati mapp. 78 e 79 - EST: fabbricato mapp. 79 - SUD: Via Vittorio**

Veneto - OVEST: fabbricato mapp. 78

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1964.



Panoramica estratta da Google



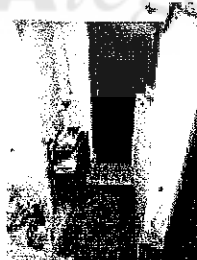
Fabbricato ripreso da Google



Il prospetto nord lungo la Statale n° 28



Il prospetto sud su Via Vittorio Veneto



Dal corridoio comune, il portoncino dell'alloggio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

autostrada distante 2 Km

ferrovia distante 1 Km



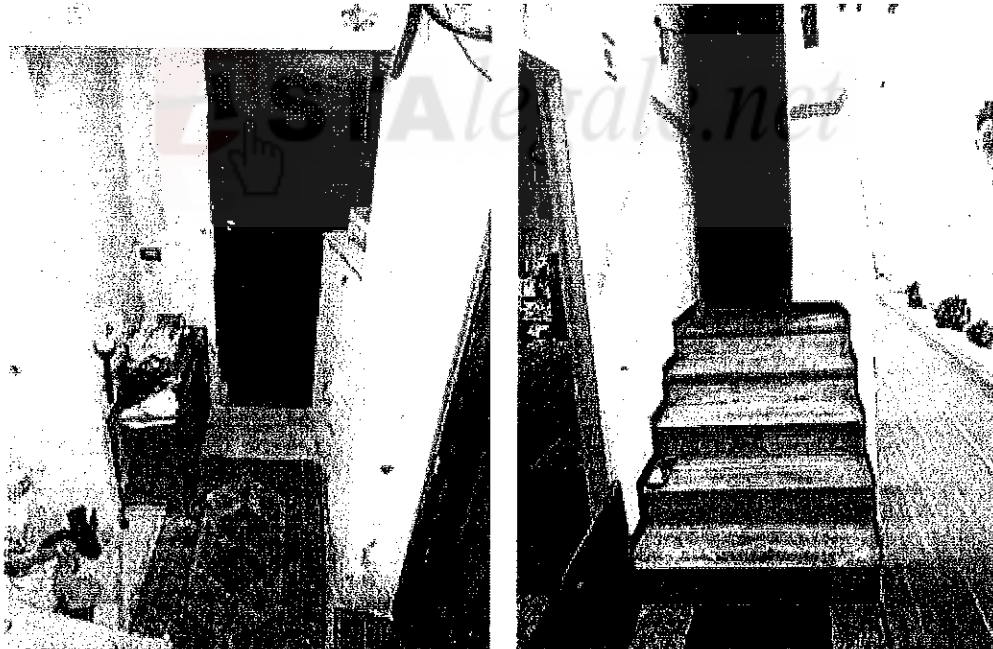
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

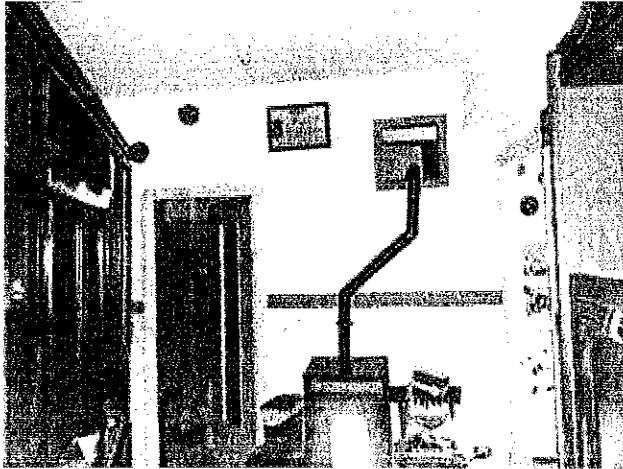
L'alloggio è disposto al piano seminterrato (primo sottostrada rispetto alla Strada Statale) ed è composto da: ingresso con scala a scendere al corridoio, 2 camere da letto, cucina e bagno. La superficie interna è pari a mq 49,20 (SIN), mentre quella esterna lorda (SEL) è di mq 56,00, come meglio indicato nella planimetria "Tav. 2" allegata. L'altezza dei vani non è omogenea: la camera 1 è pari a m 3,45, camera 2 e cucina m 2,73, corridoio e bagno m 2,80. L'alloggio dispone di 4 comode finestre in legno con vetro singolo, poste tutte lungo il prospetto sud. Le porte interne sono in legno tamburato con anta vetrata. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Il bagno dispone di w.c., bidet, lavabo doccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno elettrico da 50 litri collocato nel bagno. Il riscaldamento avviene tramite stufa alimentata a pellet, posta nel corridoio tra le porte del bagno e della cucina. Per quanto si è potuto accertare, l'impianto elettrico appare realizzato ormai svariati anni e denota caratteristiche che non rispecchiano gli attuali standard normativi. Stesso discorso vale per l'impianto idrico.



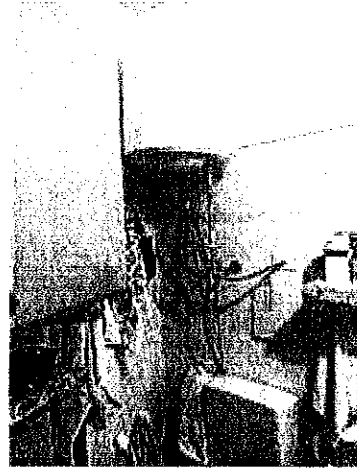
Portoncino ingresso alloggio

Scala interna alloggio

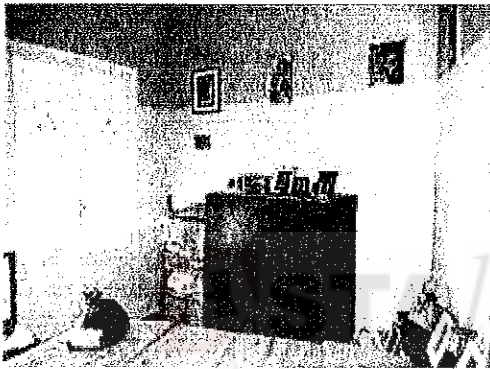




Corridoio



Bagno



Camera



CLASSE ENERGETICA:

[61.3550 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 16993 registrata in data 15/06/2022

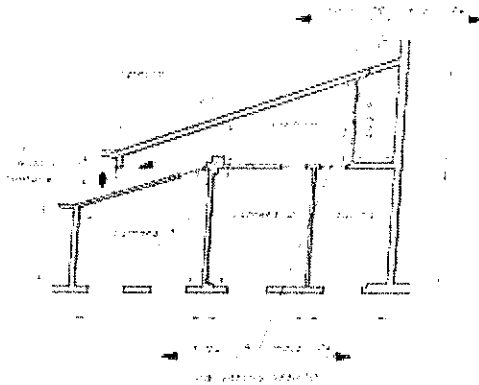
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

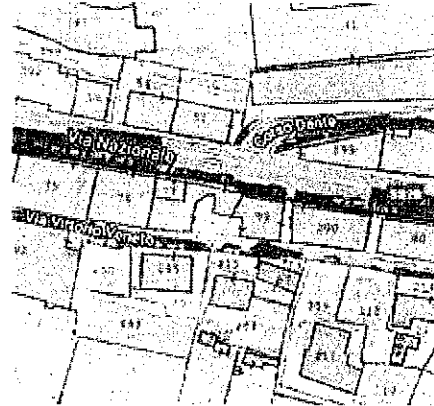
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00





Planimetria piano seminterrato



Sovrapposizione tra immagine satellitare e mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione media desumibile dalle tabelle OMI si attesta per la zona in esame e per la tipologia "economica" a destinazione residenziale da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.350,00 a metro quadrato, in condizioni di manutenzione e conservazione "normali". La verifica effettuata anche con l'esame delle tabelle FIAIP Liguria fornisce valori compresi tra € 800,00 ed € 1.100,00 per unità immobiliari considerate in "buono stato" e tra € 500,00 ed € 800,00 per quelle da ristrutturare. Le indagini effettuate presso vari operatori commerciali e professionisti del settore non si discostano a detti valori. In particolare le agenzie hanno fornito una valutazione unitaria media variabile da € 850,00 ad € 900,00. Le effettive caratteristiche dell'alloggio in esame, le condizioni di manutenzione e conservazione determinano, a parere dello scrivente, un valore unitario che si attesta ad € 900,00/mq. Detta valutazione va considerata in condizioni di ordinarietà e, pertanto, il valore complessivo del bene sarà poi decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali, meglio specificate negli specifici capitoli.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 900,00 = **50.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Nel Cap. "1" la quota dell'usufrutto non è stata applicata in quanto l'esecuzione è a carico sia dell'usufruttuaria che della nuda proprietaria.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.400,00**



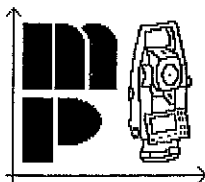
e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

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:	€. 168,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.500,00

data 21/06/2022

il tecnico incaricato
GRAZIANO MAUGERI





TRIBUNALE DI IMPERIA

Esecuzione immobiliare n° 159/2019

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Martina Badano

C.T.U.: Geom. Graziano Maugeri

RELAZIONE TECNICA
Integrazione pratiche catastali

Incarico

Il sottoscritto Geom. Graziano Maugeri, con studio in Imperia via XX Settembre n° 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Imperia con il n° 983, in data 16.11.2022 ha ricevuto incarico G.E. Dott.ssa Martina Badano in merito alle pratiche di regolarizzazione catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, meglio individuate nella perizia a pag. 5. L'udienza veniva rinviata al 18.01.2023 ore 9.30.

Pratiche catastali

Di seguito si specificano sommariamente le pratiche presentate all'Agenzia del Territorio di Imperia.

- Tipo mappale in deroga per mancato aggiornamento della mappa per alloggio insistente, oltre che sulla particella 78 anche sulla 79 del F. 4 di Castelvecchio, presentato

topografia - pratiche catastali - perizie - consulenze
Via XX Settembre n° 6 - 18100 IMPERIA - tel-fax 0183 666 256 - P. IVA 00 98 56 000 89
E-mail: geometri@maugeriastorelli.it PEC: graziano.maugeri@geopec.it antonio.pastorelli@geopec.it
Banca d'appoggio: BPER Banca - Ag. 2 - Porto Maurizio - Iban: IT79 R053 8710 50100 0047 245315
Codice univoco: M5UXCR1



all'Agazia del Territorio di Imperia il 09.01.2023 - protocollo 909/2023 (v. all.).

- Variazione con procedura Docfa dell'unit  immobiliare mapp. 78 sub 5, ora con numero complesso mapp. 78 sub 6 e 79 sub 7, per esatta rappresentazione grafica, modifica identificativi, presentata all'Agazia del Territorio il 10.01.2023 - prot. IM0001184 in atti dal 10.01.2023 (v. all.).

Per una pi  comprensibile lettura di quanto sopra di seguito si specificano i nuovi identificativi facendo riferimento a quelli gi  definiti nella precedente perizia (v. visure all.).

F. 4 Castelvecchio - unit  immobiliare con numero complesso 78 sub 6 - 79 sub 7

(ex mapp. 78 sub 5)

Catasto fabbricati - cat. A/3 - cl. 3 - consistenza 3,5 - sup. catastale totale mq 56 - sup. escluse aree scoperte mq 56 - rendita € 234,99 - indirizzo catastale: Via Nazionale n  181 - Piano S1.

Intestazione:

- [redacted], nata ad [redacted] - C.F.: [redacted]
nuda propriet  per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- [redacted], nata a [redacted] - C.F.: [redacted]
usufrutto per 1/1.

Rettifica stima del bene

In merito al pi  probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione indicato nella perizia del 21.06.2022, nella quale era stato considerato il costo per la regolarizzazione catastale, si rende necessario la rettifica vista la conformit  ottenuta.

Lotto "1"

F. 4 Castelvecchio - unit  immobiliare con numero complesso 78 sub 6 - 79 sub 7

(ex mapp. 78 sub 5)

Importo valore di mercato al netto delle difformit ..... € 46.668,85 +
Costo regolarizzazione catastale (precedentemente detratto)..... € 1.909,00 +



Importo del più probabile valore € 48.577,85

Ammonta, pertanto, ad € 48.577,85 (euroquarantottomilacinquecentosettanta_ sette/85 il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento.

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione pari al 15% del valore di mercato sopra indicato.

Valore di mercato € 48.577,85 +

Riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% = € 7.286,68 -

Riduzione per arrotondamento € 1,17 -

Valore di vendita giudiziaria..... € 41.290,00

(euroquarantunomiladuecentonovanta/00)

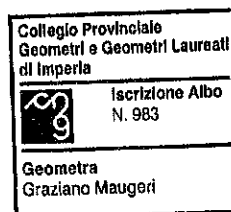
Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto perito, ritenendo di aver espletato nel miglior modo possibile e in ogni sua parte il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione con invio telematico in Cancelleria.

Imperia 10.01.2023

Il C.T.U.

Geom. Graziano Maugeri



Elenco allegati

- *Tipo mappale in deroga*
- *Variazione catastale con procedura Docfa*
- *Visura aggiornata mapp. 78 sub 6 - 79 sub 7*

