

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Piccone Domenico, nel Fallimento 9/2016 - [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 10/03/2016, il sottoscritto Geom. Piccone Domenico, con studio in Via San Francesco, 37 - 18038 - Sanremo (IM), email piccone.d@libero.it, PEC domenico.piccone@geopec.it, Tel. 0184 506692, Fax 0184 506692, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

immobile adibito ad abitazione con piccolo giardino di proprietà di _____ per 1/2 (debitore) e di _____ per 1/2. L'appartamento con ingresso dal corridoio condominiale è inserito in edificio a destinazione residenziale con accesso da strada privata che si diparte dalla strada pubblica via Padre Semeria.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

immobile adibito a cantina di proprietà di _____ per 1/2 (debitore) e di _____ per 1/2. La cantina con ingresso dal corridoio condominiale è inserito in edificio a destinazione residenziale con accesso da strada privata che si diparte dalla strada pubblica via Padre Semeria.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 23, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Nel fascicolo accessibile dalla piattaforma procedure.it non risulta presente alcun documento se non la sentenza di fallimento. Non risultano presenti l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Nel fascicolo accessibile dalla piattaforma procedure.it non risulta presente alcun documento se non la sentenza di fallimento. Non risultano presenti l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

L'appartamento confina a sud con corridoio condominiale, a ovest con appartamento interno 22 e giardino di pertinenza dello stesso, a nord Mappale 57 del Foglio 38 di Sanremo, a est con appartamento interno 24 e suo giardino di pertinenza.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

La cantina confina a sud con corridoio condominiale, a ovest con cantina interno 3, a nord con intercapedine condominiale, a est con cantina interno 5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,06 mq	31,75 mq	1,00	31,75 mq	2,80 m	1
Terrazza	10,95 mq	10,97 mq	0,50	5,49 mq	0,00 m	1
Giardino	21,53 mq	22,13 mq	0,18	3,98 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				41,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito in zona semi periferica della città di Sanremo su una collina che si sviluppa a monte della Via Padre Semeria, arteria che permette anche l'accesso all'Autostrada dei Fiori. Il fabbricato, denominato "Residenza Le Mimose A", si sviluppa su 6 piani di cui 1 interrato, ed è realizzato sul confine che idealmente divide la zona edificata da quella agricola con insediamenti sparsi; ed è raggiungibile dalla Via Padre Semeria tramite strada privata di una lunghezza pari a circa 300 m. Il fabbricato è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, gas di città...) e la via Padre Semeria è percorsa dai mezzi pubblici di trasporto che la collegano al centro. L'appartamento, dotato di un'unica finestra, è posto sul lato nord del fabbricato e si affaccia su area gerbida che si sviluppa a terrazzamenti in salita che ne limitano la visuale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,19 mq	3,64 mq	1,00	3,64 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				3,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina è inserita al piano terra della stessa palazzina dell'appartamento individuato come bene n.1 ed è sita in zona semi periferica della città di Sanremo su una collina che si sviluppa a monte della Via Padre Semeria, arteria che permette anche l'accesso all'Autostrada dei Fiori. Il fabbricato, denominato "Residenza Le Mimose A", si sviluppa su 6 piani di cui 1 interrato, ed è realizzato sul confine che idealmente divide la zona edificata e da quella agricola con insediamenti sparsi; ed è raggiungibile dalla Via Padre Semeria tramite strada privata di una lunghezza paria a circa 300 m. Il fabbricato è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono gas di città...) e la via Padre Semeria è percorsa dai mezzi pubblici di trasporto che la collegano al centro. La cantina, dotata di un'unica presa d'aria dall'intercapedine condominiale, è posta sul lato nord del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/05/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,52 Piano 1
Dal 16/05/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,52 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 392,51 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 28/05/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 330,53 Piano 1

Dal 28/05/1997 al 27/12/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 27/12/2005 al 27/01/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 27/01/2006 al 21/06/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 21/06/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 1684, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 330,53 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/09/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 1684, Sub. 48, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 330,53 Piano 1

Si fa presente che l'immobile dal 28/05/1997 al 27/12/2005 è stato catastalmente erroneamente intestato a [REDACTED] errore corretto con Segnalazione d'errore n.154145/2005, registrata in data 27/12/2015, riportando la ditta precedente.

Manca nella storia la volturazione della trasformazione di società da [REDACTED] con sede in [REDACTED] avvenuta con atto del Notaio Chiostriani Paola di Pistoia, per trasformazione di società datato 04/03/2009 repertorio 93820.

Al fine delle regolarizzazione della ditta catastale bisognerà quindi presentare domanda di voltura con un costo presunto di € 80,00 di onorari e € 71,00 di diritti catastali, costi che comprendono anche la volturazione del bene n.2

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/05/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Rendita € 0,01 Piano T
Dal 16/05/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Rendita € 0,01

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Rendita € 5,37 Piano T
Dal 01/01/1994 al 27/01/2006		Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Rendita € 4,54 Piano T
Dal 27/01/2006 al 21/06/2006		Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 53, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Rendita € 4,54 Piano T
Dal 21/06/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 1684, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Rendita € 4,54 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/09/2016		Catasto Fabbricati Sez. SR, Fg. 38, Part. 1684, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.9, Cons. 2 m ² Superficie catastale 4 m ² Rendita € 4,54 Piano T

Manca nella storia la volturazione della trasformazione di società da [REDACTED] con sede in [REDACTED] avvenuta con atto del Notaio Chiostriani Paola di Pistoia, per trasformazione di società datato 04/03/2009 repertorio 93820.

Al fine delle regolarizzazione della ditta catastale bisognerà quindi presentare domanda di voltura con un costo presunto di € 80,00 di onorari e € 71,00 di diritti catastali costi che comprendono anche la volturazione del bene n.1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SR	38	1684	48	1	A2	3	2 vani	38 m ²	330,53	1	

Corrispondenza catastale

In seguito all'esame della planimetria catastale (presentata il 28/11/1978) agli atti e al sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha riscontrato una sostanziale conformità della planimetria per quanto riguarda la superficie ad abitazione tranne che per alcune minime difformità grafiche per la mancanza di un pilastro nel bagno e diversa rappresentazione delle spalline della portafinestra a nord. Per quanto riguarda l'area esterna, costituita in parte da area pavimentata e parte a giardino, non risulta pienamente corrispondente allo stato dei luoghi per un'errata rappresentazione del limite est ed ovest del giardino. Inoltre nella planimetria catastale, nella porzione a giardino, è indicata la dicitura "giardino in uso perpetuo esclusivo", servitù mai resa efficace in quanto nel regolamento di condominio, allegato ad atto notaio Marzi Antonio di Sanremo repertorio 22747 del 01/02/1979 e trascritto a Sanremo in data 14/02/1979, viene specificato che le aree a giardino al piano terra e primo saranno trasferite in proprietà ai singoli proprietari degli appartamenti situati ai relativi piani, come del resto è accaduto nell'atto originario di trasferimento dalla [REDACTED] ai signori [REDACTED] e successivi. Ciò detto è necessario presentare variazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica e per eliminare la dicitura riguardante l'area a giardino. Il costo presunto di tale aggiornamento è di € 450,00 di onorari oltre a € 50,00 di diritti catastali.

Si fa inoltre presente che il giardino ricade sul mappale 53 del foglio 38 di Sanremo, presente sull'estratto di mappa, ma non in banca dati; occorre quindi presentare una segnalazione d'errore presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio per eliminare il mappale 53 dalla mappa in quanto area di pertinenza del fabbricato mappale 1684 e correggere la superficie di quest'ultimo in quanto attualmente non comprende la superficie del mappale 53.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SR	38	1684	26	1	C2	9	2 m ²	4 m ²	4,54	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'esame della planimetria catastale (presentata il 28/11/1978) agli atti e al sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha riscontrato una sostanziale conformità della planimetria tranne che per alcune minime difformità grafiche, come la mancanza dell'apertura per presa d'aria sull'intercapedine condominiale; oltre alla diversa indicazione dell'altezza di piano che in planimetria è indicata pari a 2,80 m mentre misurata sul posto è di 2,85 m. Inoltre graficamente non è indicata l'intercapedine condominiale che confina sul lato nord della cantina. Ciò detto è necessario presentare variazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica per correggere le minime differenze riscontrate, per un costo presunto di € 450,00 di onorari oltre a € 50,00 di diritti catastali. Essendo chiaro che tale immobile è pertinenza dell'appartamento int.23, trattato quale bene n.1, la variazione catastale potrebbe essere unificata presentando un'unica planimetria per fusione delle due unità immobiliari.

Si ricorda inoltre che occorre presentare segnalazione d'errore presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio per correggere la mappa catastale eliminando il mappale 53 non più in banca dati e di fatto area di pertinenza del fabbricato mappale 1684, e correggere la superficie di quest'ultimo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

E' stata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Sanremo certificazione comprovante l'assenza di contratti di locazione riguardanti l'appartamento; altresì si è richiesta presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Sanremo copia dei progetti riguardanti il fabbricato in cui è inserito l'immobile e copia dell'abitabilità. Per quanto riguarda i progetti, questi non sono stati trovati e il dirigente del settore ha rilasciato attestazione che al momento la documentazione richiesta non è reperibile presso gli archivi comunali, mentre è stata rilasciata copia dell'abitabilità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

E' stata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Sanremo certificazione comprovante l'assenza di contratti di locazione riguardanti la cantina; altresì si è richiesta presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Sanremo copia dei progetti riguardanti il fabbricato in cui è inserito l'immobile e copia dell'abitabilità. Per quanto riguarda i progetti, questi non sono stati trovati e il dirigente del settore ha rilasciato attestazione che al momento la documentazione richiesta non è reperibile presso gli archivi comunali, mentre è stata rilasciata copia dell'abitabilità. In tale documento non risulta evidenziata la cantina, così come non risultano indicate tutte le altre cantine e locali accessori.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile (vedi certificazione Agenzia delle Entrate). L'alloggio risulta ad oggi disabitato anche se saltuariamente viene utilizzato da [REDACTED] comproprietaria dello stesso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile (vedi certificazione Agenzia delle Entrate). La cantina risulta occupata da mobilio in disuso e materiale vario.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

L'alloggio edificato alla fine degli anni 70 ha caratteristiche di finitura ed impiantistica tipiche di tale epoca e il suo stato di conservazione può essere considerato nell'ordinarietà, pur necessitando di un rinnovo delle finiture interne ed un aggiornamento dell'impiantistica con messa a norma degli impianti ivi installati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

La cantina edificata alla fine degli anni 70 ha caratteristiche di finitura ed impiantistica tipiche dei locali accessori adibiti a locali di sgombero; il suo stato di conservazione è da considerarsi scarso in

quanto manca di rifiniture ed in particolare le pareti non sono tinteggiate e il pavimento è in calcestruzzo bocciardato. Inoltre manca di qualsiasi impianto (per fornire luce occorre collegare un porta lampadina alla presa di corrente condominiale nel corridoio).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

L'alloggio è inserito in un contesto condominiale e quindi partecipa alla comunione dei beni di utilizzo comune quali l'area su cui sorge il fabbricato, androne d'ingresso, scale e pianerottoli, ascensore, impianti elettrici ed idrici, canne fumarie, fognatura, sino agli allacciamenti alle proprietà individuali, il vano contenete gli impianti dell'ascensore e tutte quelle parti normalmente considerate, per loro caratteristiche funzionali e strutturali, condominiali. In particolare il locale che era utilizzato quale centrale termica che serviva il Condominio "Le Mimose A" e l'adiacente Condominio "Le mimose B" risulta di esclusiva proprietà del Condominio "Le Mimose A" mentre le spese di manutenzione, rifacimento e modifiche delle strutture saranno a carico dei Condimini "Le Mimose A" e "Le Mimose B". Il tutto come meglio specificato nel regolamento di condominio allegato ad atto del notaio Marzi Antonio di Sanremo repertorio 22747 del 01/02/1979.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

La cantina è inserita in un contesto condominiale e quindi partecipa alla comunione dei beni di utilizzo comune quali l'area su cui sorge il fabbricato, androne d'ingresso, scale e pianerottoli, ascensore, impianti di riscaldamento, elettrici ed idrici, canne fumarie, fognatura, sino agli allacciamenti alle proprietà individuali, il vano contenete gli impianti dell'ascensore e tutte quelle parti normalmente considerate, per loro caratteristiche funzionali e strutturali, condominiali. In particolare il locale che era utilizzato quale centrale termica che serviva il Condominio "Le Mimose A" e l'adiacente Condominio "Le mimose B" risulta di esclusiva proprietà del Condominio "Le Mimose A" mentre le spese di manutenzione, rifacimento e modifiche delle strutture saranno a carico dei Condimini "Le Mimose A" e "Le Mimose B". Il tutto come meglio specificato nel regolamento di condominio allegato ad atto del notaio Marzi Antonio di Sanremo repertorio 22747 del 01/02/1979.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'appartamento in oggetto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sulla cantina in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare ha una struttura con fondazioni e pilastrature in cemento armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è a copertura piana, in parte

impermeabilizzata e non praticabile e in parte a lastrico solare pavimentato. Le pareti perimetrali sono in laterizio con interposta camera d'aria e rifinite esternamente con intonaco e tinteggiatura. L'alloggio ha un'altezza interna utile di 2,80 m, le tramezzature sono in mattoni forati intonacati e rivestite con carta da parati, mentre le pareti del bagno hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,60 m, così come l'angolo cottura, che è dotato di un rivestimento in piastrelle 15x15 fino ad un'altezza di 2,10 m.

La pavimentazione interna dell'ingresso e della monostanza con angolo cottura è costituita da piastrelle in ceramica 20x20 di colore beige mentre il bagno è pavimentato con piastrelle delle medesime caratteristiche del rivestimento verticale. La pavimentazione dell'area pavimentata esterna è costituita da piastrelle in gress porcellanato 10x20 con bordura di travertino, mentre la piccola area a giardino è a manto erboso con piantumati due alberi di agrumi. Il portone d'ingresso dell'appartamento è in legno, le porte interne sono in legno tamburato mentre l'unica portafinestra è in legno e vetro con tapparella. L'impianto elettrico a 220 V è sottotraccia così come l'impianto idrico che alimenta nell'angolo cottura il lavandino in ceramica ad una vasca e scolapiatti e nel servizio igienico gli elementi sanitari costituiti da: vasca, lavabo, bidet e w.c. con vaschetta ad incasso. Il bagno è anche dotato di aerazione forzata. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, in quanto circa 6 anni fa l'originario impianto centralizzato è stato dismesso e sostituito in alcuni casi da impianti autonomi a gas. Nel nostro caso non è avvenuta la trasformazione pur mantenendo installati i due termosifoni con elementi in alluminio. L'acqua calda è generata da boiler elettrico posto in bagno. Il gas che alimenta la cucina è fornito da impianto autonomo a gas liquido con bombola posta sull'area pavimentata esterna, in quanto i proprietari dell'appartamento non hanno chiesto l'allaccio alla rete gas; è comunque predisposta la tubazione di derivazione per un'eventuale futuro allaccio. Tutti gli impianti sono datati e non aggiornati alle attuali normative tecniche, con particolare riferimento all'impianto elettrico. L'alloggio non ha posto auto esclusivo ma ha una cantina pertinenziale al piano terreno accatastata separatamente e trattata nella presente quale bene n.2.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare ha una struttura con fondazioni e pilastrature in cemento armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è a copertura piana, in parte impermeabilizzata e non praticabile e in parte a lastrico solare pavimentato. Le pareti perimetrali sono in laterizio con interposta camera d'aria e rifinite esternamente con intonaco e tinteggiatura. La cantina ha un'altezza interna utile di 2,85 m, le tramezzature perimetrali sono in mattoni forati intonacati al grezzo.

La pavimentazione interna è in calcestruzzo bocciardato. La porta che da accesso alla cantina, dallo stretto corridoio condominiale, è in metallo zincato, mentre la presa d'aria, dall'intercapedine condominiale, è in legno senza infissi ma con solo una griglia di aerazione. La cantina, che non ha accesso carraio, è priva di qualsiasi impianto, per fornire luce al locale si deve usufruire della presa condominiale, collegando alla stessa un portalampade. La cantina pur accatastata separatamente è accessorio dell'appartamento trattato quale bene n.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

L'immobile risulta libero



Non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile (vedi certificazione Agenzia delle Entrate).
L'alloggio risulta ad oggi disabitato anche se saltuariamente viene utilizzato da [REDACTED]
[REDACTED] comproprietaria dello stesso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

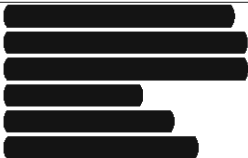
L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile (vedi certificazione Agenzia delle Entrate).
La cantina risulta occupata da mobilio in disuso e materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1979 al 16/05/1991	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marzi Antonio di Sanremo	13/02/1979	22837	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo	27/02/1979	1893	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/1991 al 27/01/2006	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parola Carlo Alberto di Cuneo	16/05/1991	36122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo	12/06/1991	4957	3898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2006 al	[REDACTED]	Atto di compravendita			

04/03/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Paola di Pistoia	27/01/2006	90446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sanremo	22/02/2006	2395	1437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/03/2009 al 01/09/2016		Notaio Chiostrini Paola di Pistoia	04/03/2009	93820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sanremo	30/03/2009	3345	2439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

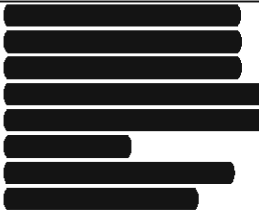
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non esistono acquisti "mortis causa" non trascritti in quanto 
comproprietaria del bene per la quota di 1/2 risulta in vita da accertamenti svolti presso il Comune di Cuneo, sua attuale città di residenza.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 13/02/1979 al 16/05/1991		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marzi Antonio di Sanremo	13/02/1979	22837	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo	27/02/1979	1893	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/1991 al 27/01/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Parola Carlo Alberto di Cuneo	16/05/1991	36122	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo	12/06/1991	4957	3898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2006 al 04/03/2009		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Paola di Pistoia	27/01/2006	90446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sanremo	22/02/2006	2395	1437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2009 al 01/09/2016		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	[REDACTED]	Notaio Chiostrini Paola di Pistoia	04/03/2009	93820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sanremo	30/03/2009	3345	2439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non esistono acquisti "mortis causa" non trascritti in quanto la signora Gallesio Cristina comproprietaria del bene per la quota di 1/2 risulta in vita da accertamenti svolti presso il Comune di Cuneo, sua attuale città di residenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Imperia aggiornate al 01/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da art.77 dpr 602/73 mod.da d.lgs 46/99 e da d.lgs 193/01
Iscritto a Sanremo il 06/07/2010
Reg. gen. 6780 - Reg. part. 1188
Quota: 1/2
Importo: € 6.938.106,20
A favore di EQUITALIA CERIT SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.469.053,10
Rogante: Equitalia Cerit Spa
Data: 01/07/2010
N° repertorio: 67258
N° raccolta: 89

- **Ipoteca Legale** derivante da art.77 dpr 602/73 mod.da d.lgs 46/99 e da d.lgs 193/01
Iscritto a Sanremo il 11/10/2010
Reg. gen. 9691 - Reg. part. 1675
Quota: 1/2
Importo: € 3.258.640,30
A favore di EQUITALIA CERIT SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.629.320,15
Rogante: Equitalia Cerit Spa
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 103386
N° raccolta: 89

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Imperia aggiornate al 01/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da art.77 dpr 602/73 mod.da d.lgs 46/99 e da d.lgs 193/01
Iscritto a Sanremo il 06/07/2010
Reg. gen. 6780 - Reg. part. 1188
Quota: 1/2
Importo: € 6.938.106,20
A favore di EQUITALIA CERIT SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 3.469.053,10
Rogante: Equitalia Cerit Spa
Data: 01/07/2010
N° repertorio: 67258
N° raccolta: 89
- **Ipoteca Legale** derivante da art.77 dpr 602/73 mod.da d.lgs 46/99 e da d.lgs 193/01
Iscritto a Sanremo il 11/10/2010
Reg. gen. 9691 - Reg. part. 1675
Quota: 1/2
Importo: € 3.258.640,30
A favore di EQUITALIA CERIT SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.629.320,15
Rogante: Equitalia Cerit Spa
Data: 05/10/2010
N° repertorio: 103386
N° raccolta: 89

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Il Piano Regolatore vigente (P.R.G.), approvato con D.P.R.G. n°667 in data 27/05/1980 e s.m.i., classifica l'immobile e le sue aree di pertinenza secondo l'art.25 N.A.- zona Bc1 definita "zona di completamento", in zona rischio sismico 2A.

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in salvaguardia, adottato con D.C.C. n°67 in data 16/10/2015, classifica l'immobile e le sue aree di pertinenza in ambito TU10 - centro ponente "ambito di riqualificazione del tessuto urbano consolidato residenziale", nella zonizzazione geologica e di suscettibilità d'uso in parte in zona C - aree con suscettibilità d'uso limitata - art.16 norme geologiche, ed in parte in zona B - aree con suscettibilità d'uso parzialmente condizionata - art.15 norme geologiche.

Non esistono sull'immobile vincoli di tipologia paesaggistica, ambientale o puntuale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente (P.R.G.), approvato con D.P.R.G. n°667 in data 27/05/1980 e s.m.i., classifica l'immobile e le sue aree di pertinenza secondo l'art.25 N.A.- zona Bc1 definita "zona di completamento", in zona rischio sismico 2A.

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in salvaguardia, adottato con D.C.C. n°67 in data 16/10/2015, classifica l'immobile e le sue aree di pertinenza in ambito TU10 - centro ponente "ambito di riqualificazione del tessuto urbano consolidato residenziale", nella zonizzazione geologica e di suscettibilità d'uso in parte in zona C - aree con suscettibilità d'uso limitata - art.16 norme geologiche, ed in parte in zona B - aree con suscettibilità d'uso parzialmente condizionata - art.15 norme geologiche.

Non esistono sull'immobile vincoli di tipologia paesaggistica, ambientale o puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sanremo si è verificato che per l'edificazione del fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, sono state presentate ed approvate una serie di pratiche edilizie a partire dall'anno 1972 fino all'ultima variante del 1982, a seguito delle quali fu rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità dell'intero edificio in data 13/04/1983 prot.61826/11512-19.

Alla mia richiesta di presa visione dei documenti, l'ufficio non ha reperito presso i propri archivi le pratiche, fatta eccezione che per l'abitabilità, rilasciandomi attestazione comprovante la mancata reperibilità di tale documentazione, attestazione che si allega.

Il susseguirsi delle suddette è il seguente: pratica edilizia n° I/725 del 1972 rilasciata il 04/05/1973, pratica edilizia n° Q/627 del 1978 rilasciata il 13/02/1979, pratica n° R/388 del 1979 rilasciata il 13/12/1979 e pratica n° U/533 del 1982 rilasciata il 05/07/1982.

Dalla verifica dell'ufficio condono edilizio non si è riscontrata la presentazione di Condoni Edilizi relativi all'appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da quanto detto l'unico riferimento grafico è la planimetria catastale presentata con scheda n° 1865 il 28/11/1978 che corrisponde a quanto presente sul posto, fatta eccezione che per piccole diversità dovute ad imprecisioni grafiche di rappresentazione, come la mancanza di un pilastro nel bagno, la mancanza delle spalline dell'unica finestra (tutte le aperture soprastanti corrispondono a quella in questione) e una diversa inclinazione dei muretti est ed ovest di delimitazione del giardino.

Quindi rispetto al documento di riferimento (planimetria catastale) l'immobile può essere considerato regolare.

Ritenendo la sola necessità di adeguare la planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica i costi, come già specificato in precedenza, sono di circa € 450,00 di onorari oltre ad € 50,00 di diritti catastali.

Sono invece necessari dei lavori per l'adeguamento alle norme attuali dell'impianto elettrico (verifica ed adeguamento dei cavi, delle prese e dei quadri).

Per quanto riguarda l'impianto termico ora assente è necessario rifarlo ex novo con l'installazione di una caldaia a gas autonoma o con l'installazione di una pompa di calore.

I costi previsti sono di circa € 600,00 oltre a € 300,00 per certificazione di conformità o corrispondenza per l'impianto elettrico e di circa € 2500,00-3000,00 per l'impianto termico compreso certificazione di conformità.

Inoltre mancando il certificato energetico (APE) è necessario produrlo per un costo di circa € 250,00; la presumibile classe energetica di appartenenza è la "G".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sanremo si è verificato che per l'edificazione del fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, sono state presentate ed approvate una serie di pratiche edilizie a partire dall'anno 1972 fino all'ultima variante del 1982, a seguito delle quali fu rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità dell'intero edificio in data 13/04/1983 prot.61826/11512-19; in tale documento non risulta evidenziata la cantina, così come non risultano indicate tutte le altre cantine e locali accessori.

Alla mia richiesta di presa visione dei documenti, l'ufficio non ha reperito presso i propri archivi le pratiche, rilasciandomi attestazione comprovante la mancata reperibilità di tale documentazione che si allega.

Il susseguirsi delle suddette è il seguente: pratica edilizia n° I/725 del 1972 rilasciata il 04/05/1973, pratica edilizia n° Q/627 del 1978 rilasciata il 13/02/1979, pratica n° R/388 del 1979 rilasciata il 13/12/1979 e pratica n° U/533 del 1982 rilasciata il 05/07/1982.

Dalla verifica dell'ufficio condono edilizio non si è riscontrata la presentazione di Condoni Edilizi relativi alla cantina.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da quanto detto l'unico riferimento grafico è la planimetria catastale presentata con scheda n° 1788 il 28/11/1978 che

corrisponde a quanto presente sul posto, tranne che per alcune minime difformità grafiche, come la mancanza dell'apertura per presa d'aria sull'intercapedine condominiale; oltre alla diversa indicazione dell'altezza di piano che in planimetria è indicata pari a 2,80 m mentre misurata sul posto è di 2,85 m. Inoltre graficamente non è indicata l'intercapedine condominiale che confina sul lato nord della cantina.

Quindi rispetto al documento di riferimento (planimetria catastale) l'immobile può essere considerato regolare; la differenza tra l'altezza indicata in planimetria e quella rilevata, può essere dovuta al fatto che per la pavimentazione non si sono utilizzate le piastrelle con relativo sottofondo, ma solo un battuto di calcestruzzo bocciardato.

Ciò detto, è necessario presentare variazione DOCFA per esatta rappresentazione grafica per correggere le minime differenze riscontrate, per un costo presunto di € 450,00 di onorari oltre a € 50,00 di diritti catastali. Essendo chiaro che tale immobile è pertinenza dell'appartamento int.23, trattato quale bene n.1, la variazione catastale potrebbe essere unificata presentando un'unica planimetria per fusione delle due unità immobiliari.

Non esistendo impianti non occorrono spese per il loro adeguamento.

Essendo l'immobile accessorio dell'appartamento int.23, trattato quale bene n.1, pur accatastato separatamente, non occorre il certificato energetico (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 23, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'immobile alla data odierna non risulta gravato da spese condominiali non saldate.

Esaminando le tabelle millesimali allegate al Regolamento Condominiale e informazioni assunte presso l'amministratore, all'appartamento sono attribuiti 10,00 millesimi.

Non risultano evidenziati i millesimi relativi alle cantine e l'amministratore mi ha indicato che li considera compresi in quelli degli alloggi di cui le cantine sono pertinenza, anche se accatastate separatamente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SANREMO (IM) - VIA PADRE SEMERIA, 246, INTERNO 4, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'immobile alla data odierna non risulta gravato da spese condominiali non saldate.

Come confermato dall'amministratore e dall'esame delle tabelle condominiali la cantina non ha millesimi propri ma viene conteggiata nei millesimi di competenza dell'appartamento int.23 di cui è accessorio.

Quindi le spese condominiali relative sono conteggiate negli importi indicati per il bene n.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 23, piano 1
immobile adibito ad abitazione con piccolo giardino di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 (debitore) e di [REDACTED] per 1/2. L'appartamento con ingresso dal corridoio condominiale è inserito in edificio a destinazione residenziale con accesso da strada privata che si diparte dalla strada pubblica via Padre Semeria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1684, Sub. 48, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 37.500,00

La valutazione del bene è stata effettuata applicando un valore medio a m² reperito presso operatori immobiliari operanti in zona e confrontato con i valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, inoltre si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'appartamento dei costi necessari per l'adeguamento degli impianti e dall'attuale situazione del mercato immobiliare delle seconde case poste in contesti periferici, non di particolare pregio e con vista limitata e non verso il mare. Il valore unitario a m² pari a € 1800,00 è stato applicato alla superficie convenzionale ottenendo un valore complessivo di € 74196,00 arrotondato a € 75000,00. La quota in vendita e relativa alla [REDACTED] è pari ad 1/2. Si precisa, come richiesto nell'incarico, che il canone di locazione ottenibile dall'affitto dell'appartamento è computabile in circa € 350,00 mensili, che per la quota in vendita corrisponde ad un importo di € 175,00 mensili. Vista l'impossibilità di visionare le pratiche edilizie presentate per la costruzione del fabbricato e degli elaborati grafici allegati, e potendo quindi prendere come riferimento la sola planimetria catastale, come già detto in precedenza non sono necessarie spese per la regolarizzazione edilizia del bene, fatta eccezione che per le spese di adeguamento della planimetria catastale per gli importi precedentemente detti.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 4, piano T immobile adibito a cantina di proprietà di [REDACTED] per 1/2 (debitore) e di [REDACTED] per 1/2. La cantina con ingresso dal corridoio condominiale è inserito in edificio a destinazione residenziale con accesso da strada privata che si diparte dalla strada pubblica via Padre Semeria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1684, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 2.500,00
La valutazione del bene è stata effettuata applicando un valore medio a m² reperito presso operatori immobiliari operanti in zona e confrontato con i valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dello stato manutentivo della cantina, della sua utilità di fatto accessorio dell'appartamento int.23. Il valore unitario a m² pari a € 1350,00 è stato applicato alla superficie convenzionale ottenendo un valore complessivo di € 4914,00 arrotondato a € 5000,00. La quota in vendita e relativa alla [REDACTED] è pari ad 1/2. Si precisa come richiesto nell'incarico che il canone di locazione ottenibile dall'affitto della sola cantina è computabile in circa € 50,00 mensili, che per la quota in vendita corrisponde ad un importo di € 25,00 mensili. Vista l'impossibilità di visionare le pratiche edilizie presentate per la costruzione del fabbricato e degli elaborati grafici allegati, e potendo quindi prendere come riferimento la sola planimetria catastale, come già detto in precedenza non sono necessarie spese per la regolarizzazione edilizia del bene, fatta eccezione che per le spese di adeguamento della planimetria catastale per gli importi precedentemente detti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 23, piano 1	41,22 mq	1.800,00 €/mq	€ 75.000,00	50,00	€ 37.500,00
Bene N° 2 - Cantina Sanremo (IM) - Via Padre Semeria, 246, interno 4, piano T	3,64 mq	1.350,00 €/mq	€ 5.000,00	50,00	€ 2.500,00

Valore di stima:	€ 40.000,00
------------------	-------------



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sanremo, li 07/09/2016

Il C.T.U.
Geom. Piccone Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione Fotografica a Colori
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche - appartamento e cantina (Aggiornamento al 02/09/2016)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali - appartamento e cantina (Aggiornamento al 24/03/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria stato di fatto appartamento e cantina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria calcolo superfici nette appartamento e cantina
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria calcolo superfici lorde appartamento e cantina
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale - Catasto Terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione comunale di non reperibilità pratiche edilizie (Aggiornamento al 03/08/2016)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione all'abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione dell'Agenzia delle Entrate inesistenza contratti d'affitto - appartamento e cantina
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda urbanistica particella interessata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Versione in formato privacy della perizia di stima

