



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:

IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Viale

CF: VLISFN81C211138L

con studio in SAN REMO (IM) C.SO GARIBALDI 189

telefono: 00390184592131

fax: 00390184592131

email: carbonetto.viale@gmail.com

PEC: stefano.viale@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **104,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è situata all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,08 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE, piano: S1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Nord: terrapieno altra proprietà Sud: altra unità (corpo B) e vano scala comune Ovest: Altra proprietà (corpo I) Est: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

B appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **73,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è situata all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche

architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno 2, ha un'altezza interna di 3,03 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Vano scala comune ed altro alloggio (corpo A) Est: affaccio su cortile Sud: facciata in aderenza altro fabbricato Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

C appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 3, ha un'altezza interna di 3,43 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: T, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: vano scala comune Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza con altro fabbricato altra proprietà Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

D appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **79,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei

primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è situata all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 4A, ha un'altezza interna di 3,42 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: T, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1986 in atti dal 02/08/1989 (n. 2971/1986)

Coerenze: Nord: altra proprietà ed alloggio stessa proprietà (corpo E) Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza altro fabbricato Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

E appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è situata all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 4B, ha un'altezza interna di 3,42 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: T, intestato a Impredei s.r.l. con sede in

Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1986 in atti dal 02/08/1989 (n. 2971/1986)

Coerenze: Nord: altra proprietà Est: altro alloggio stessa proprietà (corpo D) Sud: Vano scala comune Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

F appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 5, ha un'altezza interna di 3,23 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Vano scala comune ed alloggio (corpo G) Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza altro fabbricato Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

G appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **138,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista

circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 6, ha un'altezza interna di 3,26 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: facciata in aderenza altro fabbricato , affaccio cortile altra proprietà Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Vano scala comune, affaccio cortile sottostante ed altro alloggio (corpo F) Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

H appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 7, ha un'altezza interna di 3,25 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Vano scala comune ed alloggio stessa proprietà (corpo I) Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza altro edificio Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

I appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **141,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 8, ha un'altezza interna di 3,22 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Nord: facciata in aderenza altro edificio ed affaccio su cortile altra proprietà Est: affaccio su cortile sottostante Sud: affaccio cortile sottostante e Vano scala comune ed altro alloggio stessa proprietà (corpo H) Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

J appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di Sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 9, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 3, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Nord: vano scala comune Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Affaccio su tetto

altro edificio Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

K appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **135,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 10, ha un'altezza interna di 3,27. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 3, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: altra proprietà Est: affaccio su cortile sottostante Sud: affaccio su cortile sottostante, vano scala comune ed altro alloggio (corpo J) Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

L appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 11, ha un'altezza interna di h media: 2,07 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: vano scala comune e locale contatori acqua comune Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Affaccio su tetto altro edificio Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

M appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, interno 12, ha un'altezza interna di Altezza media 2,07 ml .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: altro edificio Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Vano scala comune ed affaccio su cortile sottostante Ovest: altro alloggio stessa proprietà (corpo N)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

N appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente

edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, interno 13, ha un'altezza interna di Altezza media 2,03 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Altra proprietà Est: vano scala comune Sud: vano scala comune e locale contatori comune Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.247,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.214.826,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.214.826,00
Data della valutazione:	25/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è stato aperto forzatamente mediante l'intervento del Custode Giuduario

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/06/2007 a firma di Notaio Antonio Insolia in Sanremo ai nn. 20028/12228 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a Sanremo ai nn. 9145/2009, a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158, contro Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Rogito Notaio Antonio Insolia in Sanremo REP. 20028/12228 del 21/06/2007.

Importo ipoteca: € 4.900.000,00 .

Importo capitale: € 2.450.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 07/01/2020 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossioni ai nn. 15565/6820 di repertorio, iscritta il 09/01/2020 a Sanremo ai nn. 93/7, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002, contro Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Atto iscrizione a ruolo n. 15565/6820 del 07/01/2020.

Importo ipoteca: € 396.774,72.

Importo capitale: € 198.387,36

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/01/2022 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 16/2022 di repertorio, trascritta il 11/03/2022 a Sanremo ai nn. 2589/2064, a favore di Penelope SPV s.r.l. con sede in Conegliano c.f. 04934510266, contro Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Imperia n. 16/2022 del 22/01/2022

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:

Vincoli:

Piano di Bacino

Ambito 3 Sanremese (ambito n. 3) - Bacino S. F. Bacino San Francesco - Carta di suscettività al dissesto del bacino San Francesco: Pg2 Suscettività al dissesto media: aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo, dalla cui valutazione combinata risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quello elevato.

Fasce fluviali del bacino San Francesco: B Fascia B per il 73.8% - A Fascia A per il 26.2%

Inedificabilità: Perimetro Inedificabilità da verificare per ogni singolo caso secondo quanto normato

dal Regolamento regionale n. 3/2011 recante "Disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua" e ss. mm. e ii.

In oggi, essendo la proprietà di un unico soggetto e pur essendo costituito da 14 unità immobiliari, non si configura il condominio per l'edificio in perizia. Il sottoscritto però può indicare che rispetto le varie unità immobiliari rimarranno di comune proprietà: il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, il tetto, il portone di ingresso, l'androne, i corridoi, i ballatoi, il vano scala, il sottoscala al piano seminterrato, il locale contatori elettrici piano seminterrato, il locale contatori acqua al piano sottotetto.

Le unità immobiliari hanno necessità di una importante ristrutturazione per renderle abitabili.

In generale per alcune parti dell'edificio, comuni a tutte le unità immobiliari da cui è composto (tetto, pluviali, facciata, muri portanti) risultano necessari degli interventi di manutenzione.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

CORPO A

Oggi non sono presenti le due piccole pareti che dividono il vano scala comune con l'ingresso dell'unità immobiliare in quanto questa si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione.

Sono state demolite in alcune pareti portanti nell'unità immobiliare (vedi planimetria) senza aver presentato il deposito di pratica strutturale e perciò il sottoscritto ritiene, pur non avendo a vista riscontrato cedimenti strutturali, si debba far verificare da un professionista esperto in strutture tale situazione.

Su parte del cortile, nell'angolo nord/est è presente una tettoia in ondulina di plastica che il sottoscritto ritiene non si possa sanare a causa del vincolo di Piani di Bacino presenti, perciò ne consiglia la rimozione.

CORPO B

Oggi non è presente la porta di ingresso all'unità immobiliare in quanto in generale l'unità è stata oggetto di una precedente ristrutturazione lasciata incompiuta.

Sono state demolite in alcune pareti portanti nell'unità immobiliare (vedi planimetria) senza aver presentato il deposito di pratica strutturale e perciò il sottoscritto ritiene, pur non avendo a vista riscontrato cedimenti strutturali, si debba far verificare la situazione da un professionista esperto in strutture.

CORPO C

Oggi non sono presenti le due piccole pareti che dividono il vano scala comune con l'ingresso dell'unità immobiliare in quanto questa si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione.

Sono state demolite in alcune porzioni di pareti portanti nell'unità immobiliare (vedi planimetria) senza aver presentato il deposito di pratica strutturale e perciò il sottoscritto ritiene, pur non avendo a vista riscontrato cedimenti strutturali, si debba far verificare da un professionista esperto in strutture tale situazione.

E' mancante la porta di ingresso all'unità immobiliare.

CORPO D

Oggi non sono presenti le due piccole pareti che dividono il vano scala comune con l'ingresso dell'unità immobiliare in quanto questa si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione.

Sono state demolite in alcune pareti portanti nell'unità immobiliare (vedi planimetria) senza aver presentato il deposito di pratica strutturale e perciò il sottoscritto ritiene, pur non avendo a vista riscontrato cedimenti strutturali, si debba far verificare da un professionista esperto in strutture tale situazione.

Si precisa che, in oggi, è stata inglobata all'interno dell'appartamento una porzione di unità immobiliare che in realtà fa parte dell'unità immobiliare corpo E. Tale porzione, identificata con una linea tratteggiata nella planimetria del corpo D e corpo E allegate alla presente perizia, deve essere ripristinata allo stato originario ed riaccorpata nel corpo E (mediante modifica di una porzione di parete, chiusura di una porta che oggi attesta sul corpo D e riapertura di una porta che attesta sul corpo E), tale modifica è necessaria in quanto il corpo E NON ha la superficie minima per le abitazioni prevista dalle norme igienico-sanitarie.

CORPO E

Oggi non sono presenti le due piccole pareti che dividono il vano scala comune con l'ingresso dell'unità immobiliare in quanto questa si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione.

Sono state demolite in alcune pareti portanti nell'unità immobiliare (vedi planimetria) senza aver presentato il deposito di pratica strutturale e perciò il sottoscritto ritiene, pur non avendo a vista riscontrato cedimenti strutturali, si debba far verificare da un professionista esperto in strutture tale situazione.

Si precisa che, in oggi, è stata rimossa dall'appartamento una porzione di unità immobiliare che è stata unita all'unità immobiliare corpo D. Tale porzione, identificata con linee tratteggiate nella planimetria del corpo D e corpo E allegate alla presente perizia, deve essere ripristinata allo stato originario ed riaccorpata nel corpo D (mediante modifica di una porzione di parete, chiusura di una porta che oggi attesta sul corpo D e riapertura di una porta che attesta sul corpo E), tale modifica è necessaria in quanto il corpo E NON ha la superficie minima per le abitazioni prevista dalle norme igienico-sanitarie.

CORPI G e H e J

Oggi le due porte di ingresso sono forzate ed hanno la serratura rotta in quanto l'unità si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione.

CORPO I

E' stata demolita una porzione di parete portante nell'unità immobiliare tra la cucina e le due camere verso via Goethe (vedi planimetria) senza aver presentato il deposito di pratica strutturale e perciò il sottoscritto ritiene, pur non avendo a vista riscontrato cedimenti strutturali, si debba far verificare da un professionista esperto in strutture tale situazione.

CORPO K

Oggi la porta di ingresso è forzata ed ha la serratura rotta in quanto l'unità si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione ma mai terminati.

CORPO L

CORPO K

Oggi la porta di ingresso è forzata ed ha la serratura rotta in quanto l'unità si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione ma mai terminati.

Sono presenti alcuni punti di infiltrazione probabilmente provenienti dal tetto, non si riesce a capire se sono vecchie infiltrazioni provenienti da cause già sistemate oppure sono in corso di peggioramento.

CORPO M

Oggi la porta di ingresso è forzata ed ha la serratura rotta in quanto l'unità si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione ma mai terminati.

Si precisa che il locale latrina indicato nella planimetria catastale fa parte del corpo N (è indicato sia nella planimetria catastale del corpo M che nella planimetria catastale del corpo N ma fa parte solo del corpo N).

CORPO N

Oggi la porta di ingresso è forzata ed ha la serratura rotta in quanto l'unità si presenta come un cantiere abbandonato dove probabilmente tempo addietro erano iniziati lavori di ristrutturazione ma mai terminati.

Si precisa che il locale latrina indicato nella planimetria catastale fa parte del corpo N (è indicato sia nella planimetria catastale del corpo M che nella planimetria catastale del corpo N ma fa parte solo del corpo N).

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni a soffitto per il quale lo scrivente non può individuarne le cause.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Rogito Notaio Insolia Antonio in Sanremo rep. 20027/12227 del 13/07/2007 (dal 13/07/2007), con atto stipulato il 13/07/2007 a firma di Notaio Antonio Insolia ai nn. 20027/12227 di repertorio, trascritto il 13/07/2007 a Sanremo ai nn. 9144/5588

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Stella Bruno nato a Sanremo il 17/12/1928 c.f. STLBRN28T17I138C per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Notaio Vincenzo Badino in Sanremo REP. 36674 del 21/06/1968 (dal 21/06/1968 fino al 13/07/2007), con atto stipulato il 21/06/1968 a firma di Notaio Vinciguerra Badino in Sanremo ai nn. 36674 di repertorio, registrato il 02/07/1968 a Sanremo ai nn. 1650/57, trascritto il 19/07/1968 a Sanremo ai nn. 5495/4238

Faraldi Maria Mercedes nata a Molini di Triora il 29/11/1928 c.f. FRLMMR28S69F290X per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Notaio Vincenzo Badino in Sanremo REP. 36674 del 21/06/1968 (dal 21/06/1968 fino al 13/07/2007), con atto stipulato il 21/06/1968 a firma di Notaio Vinciguerra Badino in Sanremo ai nn. 36674 di repertorio, registrato il 02/07/1968 a Sanremo ai nn. 1650/57, trascritto il 19/07/1968 a Sanremo ai nn. 5495/4238

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **F/69/1969**, intestata a Stella Bruno nato a Sanremo il 17/12/1928 c.f. STLBRN28T17I138C, per lavori di Realizzazione di Abbaino su tetto esistente, presentata il 14/02/1969 con il n. 869/19 di protocollo, rilasciata il 14/03/1969 con il n. 6989/869-19 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **D.I.A. 1068/2007**, intestata a Aurelio Pulvirenti c.f. PLVRLA52R14C351O in qualità di legale rappresentante della Impredei s.r.l., per lavori di Rifacimento copertura tetto e manutenzione facciate, presentata il 15/10/2007 con il n. 55093 di protocollo.

Non risulta presentata la fine lavori della DIA.

Denuncia di Inizio Attività N. **D.I.A. 124/2011**, intestata a Aurelio Pulvirenti c.f. PLVRLA52R14C351O in qualità di legale rappresentante della Impredei s.r.l., per lavori di Completamento opere di cui alla D.I.A. 1068/2007 relativi a Rifacimento copertura tetto e manutenzione facciate, presentata il 10/02/2011 con il n. 8173 di protocollo.

Non risulta presentata la fine lavori della DIA.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **S.C.I.A. 127/2017**, intestata a Civardi Riccardo c.f. CVRRCR54R31F205U in qualità di legale rappresentante della Immobiliare Palazzo s.r.l.s., per lavori di Frazionamento di alcune unità immobiliari e diversa distribuzione interna alle unità derivate ai piani terra, 1° 2° e 3°, presentata il 23/02/2017 con il n. 14878 di protocollo.

Non è stata presentata la fine lavori della S.C.I.A. - E' stata invece presentata la sospensione dell'avanzamento delle opere all'interno del cantiere in data 16/10/2018. Preciso che a tale pratica nono sono stati allegati elaborati grafici di progetto. All'interno della pratica è stata allegata dichiarazione strutturale.

Condono Edilizio N. **Condono Edilizio 39380/24710**, intestata a Stella Bruno nato a Sanremo il 17/12/1928 c.f. STLBRN28T17I138C, per lavori di Frazionamento alloggio piano rialzato, presentata

il 19/04/1986 con il n. 39380/24710 di protocollo, rilasciata il 22/05/1990 con il n. 39380 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D e Corpo E

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale , in forza di delibera Delibera della Giunta Regionale N. 347 del 30/04/2019, l'immobile ricade in zona TU_11 Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale a margine del tessuto storico del centro Città, compresi i quartieri di Polo Nord, Tinasso, Baragallo e San Martino, soggetto a norme di conformità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Pag 316 delle norme di Conformità di piano. TU_11 Ambito di riqualificazione tessuto urbano residenziale a margine del tessuto storico del centro Città, compresi i quartieri di Polo Nord, Tinasso, Baragallo e San Martino, soggetto a norme di conformità AMBITO: TU_11 Tipologia: Tessuto Urbano Consolidato (Ambito di riqualificazione) Tessuto Urbano Residenziale (TUR) di Centro e Levante. Costituisce parte dell'espansione urbana sviluppatasi a margine del tessuto storico del centro Città. Comprende i quartieri di Polo Nord, Tinasso, Baragallo, e San Martino. OBIETTIVO DI PIANO Obiettivo generale di Piano per l'Ambito è la riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio attraverso il rinnovamento e miglioramento dell'impianto urbanistico e della dotazione di servizi ed infrastrutture. NORME DI CONFORMITA' Alla luce delle intervenute modifiche alla l. r. 16/2008 (l. r. 15 del 28/6/2017) e delle definizioni contenute nell'art. 3 DPR 380/2001, sono da assimilare ad interventi di nuova costruzione anche gli interventi di ampliamento dell'esistente nel limite del 20% del volume geometrico della costruzione, che in applicazione dell'art. 14 della l. r. 16/2008 e s. m. non necessitano di asservimento, e gli interventi di sostituzione edilizia. Gli interventi ammessi per i diversi ambiti sono attuabili fatte salve la verifica di eventuali maggiori limitazioni derivanti dalle indicazioni paesistiche della scheda urbanistica stessa, ovvero da situazioni di interferenza di parti dell'ambito con situazioni di criticità idraulica o geomorfologica che ne condizionano la attuazione. Gli interventi sull' esistente non possono tradursi in un incremento del carico insediativo all'interno di aree critiche (quali utilizzo dei sottotetti o frazionamenti che generano incremento popolazione esposta a rischio idraulico o dissesto, a scarsi valori di qualità ambientale, acustica, elettromagnetismo, etc). La percentuale max di superficie accessoria realizzabile non dovrà superare il valore max del 30% della SA. Laddove ammesso, il cambio di destinazione d'uso da superficie accessoria in SA deve essere conteggiato come nuova SA e pertanto rientra nei limiti consentiti dalle previsioni di SA max individuata per ciascun ambito (non è pertanto ammissibile nei casi in cui il PUC non prevede quote di nuova SA). Le aree in località "La Brezza" comprese fra Via Aurelia e la pista ciclopedonale, e analogamente tutte le porzioni dell'Ambito TU11 ricomprese nei regimi SU, sono escluse dalla realizzazione o atterraggio di nuova SA. Interventi ammessi In deroga alle normative d'ambito di seguito descritte, valgono le disposizioni dell'Art.6.2 delle Norme Generali. Interventi sull'esistente: Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi: - Manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nei limiti previsti dalla sostituzione edilizia. Gli eventuali ampliamenti ritenuti necessari ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico dei fabbricati sono ammessi purché contenuti in una superficie agibile massima non superiore al 20% per i fabbricati residenziali con superficie agibile inferiore a 60 mq, aumentabile del 10% della superficie residua per gli edifici con superficie agibile compresa fra i 60 mq ed i 150 mq, e comunque nel limite del volume geometrico della costruzione. La superficie agibile suscettibile di ampliamento per l'adeguamento igienico- tecnologico dei fabbricati è quella esistente e legittima al momento della data di adozione del P.U.C. In ogni caso gli ampliamenti sopracitati non devono comportare ampliamento del volume esistente legittimo alla data di adozione del PUC. Nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, nelle ipotesi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, l'ampliamento è realizzabile nel limite del 20% del volume geometrico della

costruzione; 3)bis L'ampliamento nel limite del 20% del volume geometrico della costruzione - esistente e legittimo alla data di adozione del PUC - è realizzabile ai sensi dell'art. 14 comma 2bis della L.r. 16/2008 senza applicazione dell'indice di edificabilità. - sostituzione edilizia, all'interno del lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato o nell'ambito come disciplinato dalla normativa generale nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni: - limitatamente ad edifici incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico paesistico e documentale; - dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fideiussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento. - dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nella sagoma dell'edificio o nel sottosuolo. Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio. Le nuove volumetrie sono consentite sulla base di un indice di utilizzazione insediativa di base pari allo 0,318 mq/mq, di un I.U.I min., di un I.U.I max. e di una S.A. max stabiliti per ciascun ambito nel rispetto delle percentuali di destinazione d'uso stabilite nell'apposita tabella delle norme generali. È ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio. I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione. Modalità attuativa Titolo edilizio diretto o convenzionato. La realizzazione di interventi che determinano incremento del Carico Urbanistico è assoggettata all'obbligo di permesso di Costruire Convenzionato qualora rientrino nell'Art.49 della L.r. 36/97. La Carta della Città Pubblica (S.3.01) costituisce il quadro di riferimento per l'individuazione degli obblighi convenzionali a carico degli operatori al fine di determinare gli interventi infrastrutturali connessi all'incremento del carico insediativo. Per i cambi d'uso da funzioni Produttive verso funzioni Commerciali e per gli interventi di Sostituzione Edilizia di edifici Produttivi o per gli interventi di nuova costruzione, i titoli abilitativi convenzionati dovranno essere accompagnati da specifico studio di impatto sul traffico e sulla sosta, che verifichi la sostenibilità degli interventi proposti e individui le opere di potenziamento viario e le dotazioni di spazi per la sosta commisurati, oltre che alle normative vigenti in materia, anche alla stima di nuovo traffico e alla domanda di sosta indotti dagli interventi stessi. Distanze e parametri edilizi Distanza confini: 5,00 m Distanza strade pubbliche all'interno del centro abitato come perimetrato ai sensi del Codice della Strada: 5,00 m Per la definizione delle distanze minime tra i fabbricati e delle distanze minime dalle strade deve farsi rinvio all' art 13 delle Norme generali del PUC. Distanza minima strada pubblica per interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione = non sono previste distanze fatti salvi gli allineamenti come definiti dalle norme generali. Distanza minima strada pubblica nuova costruzione = 5,00 m Non sono ammessi trasferimenti di Indice da Regimi Paesistici CO, TR o MO, verso ambiti soggetti a regimi di MA o CE. FUNZIONI AMMISSIBILI Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla L.r. 16/2008, art. 13 comma 1 lett. a), b), c), d), f), g), con le limitazioni nel seguito specificate. Le funzioni ammissibili sono: la residenza, uffici, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale. Ambito: TU_11 I.U.I. Base: 0,54 di cui: I.U.I. Proprio: 0,27 I.U.I. di Trasferimento: 0,27 I.U.I. Max: 0,55 S.A. Max: 85000 I.U.I. Minimo: 0,27 S.A. Residenziale max: 80% S.A. Produttivo max: 0% S.A. Commerciale max: 10% S.A. Turistico Ricettivo max: 10% S.A. Prod. Agricolo max: 0% Indicazioni per il reperimento di aree da destinare all'uso pubblico a fronte dei futuri fabbisogni insediativi: Ambito: TU_11 % Verde Gioco Sport 70% % Parcheggi 30% **NORME GEOLOGICHE DEL PUC DI RIFERIMENTO** L'Ambito è interessato

dalle seguenti Classi di suscettività d'uso: - Classe 2 - Suscettività d'uso moderatamente condizionata (Art. 15 delle Norme Geologiche del PUC – SR.4.02). - Classe 3 - Suscettività d'uso condizionata (Art. 16 delle Norme Geologiche del PUC – SR.4.02). - Classe 4 - Suscettività d'uso condizionata (Art. 17 delle Norme Geologiche del PUC – SR.4.02). - Classe 5 – Suscettività d'uso limitata (Art. 18 delle Norme Geologiche del PUC – SR.4.02). Le aree in Classe 2 sono caratterizzate da modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi. Per quanto riguarda le aree in Classe 3, gli interventi ammessi in tali aree sono indicati nelle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino con particolare riferimento alle aree con suscettività dal dissesto elevata "Pg3b". Per quanto riguarda le aree in Classe 4, gli interventi ammessi in tali aree sono indicati nelle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino con particolare riferimento alle aree con suscettività dal dissesto elevata "Pg3a". Per quanto riguarda le aree in Classe 5, gli interventi ammessi in tali aree sono indicati nelle Norme di Attuazione dei Piani di Bacino con particolare riferimento alle aree con suscettività dal dissesto molto elevata "Pg4" e alle fasce "A" di inondabilità.

PRESCRIZIONI VINCOLANTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE Valgono le Norme generali di sostenibilità ambientale di cui all'art. 10 delle Norme Generali di Piano. **DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE 27% Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/04 parte III:** Art. 136 comma 1 lett. c), d); Art. 142 comma 1 lett. a) ,c). Nelle porzioni di Ambito ricadenti nei seguenti Regimi normativi del PTCP: IU / NI-MO-A / ID-MO-A / IS-MO- B / tutti i TR / ME/ SME, gli interventi di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di uno Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art. 32bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di coordinamento paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 26/02/1990. Parti ricomprese nel regime di conservazione (classificate PU e SME/ME) Gli interventi dovranno garantire la conservazione degli aspetti vegetazionali, dei caratteri architettonici, la consistenza dell'edificato nonché l'organizzazione complessiva dell'insieme. Sono quindi ammissibili in tali contesti interventi per i quali sia verificato in fase progettuale il rispetto di quanto stabilito dagli artt. 36 (commi 3 e 4) e 57 (commi 3,4,5) delle NA del PTCP e sui fabbricati esistenti fino al restauro e risanamento conservativo. Nelle porzioni dell'Ambito soggette a regimi paesistici di mantenimento (ID-MA, SU, IS-MA), gli interventi di Sostituzione Edilizia sono da limitare agli edifici incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per stato di degrado sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario. Non potranno comportare accorpamenti di edifici diversi, ma solo la ricomposizione del volume esistente (senza ampliamenti non previsti dal PUC). Il limite del rispetto del sedime attuale può essere superato solo a fronte della dimostrazione che dallo spostamento deriva un minore impatto paesaggistico. In tal senso i volumi ricostruiti o i nuovi volumi non dovranno essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità (quali crinali ed aree soprastanti tunnel autostradali...) non dovranno alterare in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi né modificare la morfologia e la sistemazione del terreno, dovranno salvaguardare le principali panoramiche dalle percorrenze pubbliche, il mantenimento dei segni connotativi del paesaggio agricolo quali terrazzamenti, percorsi, muri a secco, aree arborate, il non incremento della impermeabilità dei suoli. Non possono ricevere edificabilità da trasferimenti da altri ambiti (né edificabilità generata da indice proprio né da interventi di demolizione e ricostruzione, né da azioni premianti) né parimenti potranno ricevere edificabilità le porzioni degli altri ambiti corrispondenti a regimi di mantenimento o di conservazione. Regimi PTCP: ID MO-A; IS MA SATURO; PU; SU; TU Si tratta dell'ampia area di espansione della parte centrale e di levante città attuata nel dopoguerra, costituita da edifici di tipologie molto differenziate sia per dimensione che per qualità del costruito. Non mancano aree degradate e spazi di risulta interstiziali. Esistono anche problematiche legate all'accessibilità veicolare e allo stato dell'arredo funzionale. Il reticolo stradale si innerva sulle direttrici principali che salgono nei fondivalle ed a mezza costa verso l'interno del territorio, con

sezioni diversificate e spazi di sosta spesso non regolamentati. L'intervento in queste aree deve rivolgersi principalmente alla riqualificazione del tessuto urbano, per cui gli interventi sul patrimonio edilizio, vanno visti quale occasione di: - realizzazione di un sistema di servizi rapportato alle necessità della zona; - reperimento di spazi di parcheggio pubblico e privato; - sistemazione dell'arredo funzionale stradale e regolarizzazione delle sezioni; - reperimento di spazi di verde pubblico anche mediante ricomposizione volumetrica; - valorizzazione delle aree degradate; - pulizia e valorizzazione degli alvei torrentizi, ove ancora a cielo aperto; - recupero delle eventuali aree dimesse, di qualsiasi tipo. Saranno in particolare da tutelare, ove ancora esistenti, le trame edilizie storiche sopravvissute alla crescita urbana spesso disordinata, mantenendo il carattere formale degli edifici e le tipologie originarie. Si dovranno valorizzare gli eventuali percorsi tradizionali pedonali, nei loro caratteri e nel loro ambiente, curandone la continuità, garantendo adeguata sezione e valorizzando la percezione del paesaggio esistente. Riguardo l'edificato esistente, in relazione ai valori presenti da tutelare, devono essere eliminate le superfetazioni ed attuati gli interventi per ricondurre gli edifici incongrui ad un corretto inserimento paesistico. Nell'attuazione degli interventi si dovrà privilegiare la concentrazione dei volumi in altezza per favorire il recupero di aree con l'obiettivo del miglioramento dell'immagine e della fruibilità pubblica degli spazi. Per le indicazioni puntuali riferite agli interventi sull'edificato esistente, di Sostituzione Edilizia, Ristrutturazione e nuove edificazioni si veda la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale dell'Ambito TU_02. Il regolamento per la gestione e tutela del verde pubblico e privato contenuto nel PUC (SR.3.02) costituisce riferimento per la progettazione edilizia e la pianificazione urbanistica in termini di condizioni di progettazione e di indicazioni da rispettare nella sistemazione dei suoli. Si richiamano le limitazioni e indicazioni da esso derivanti, in particolare per quanto attiene i 'divieti' in aree esistenti o da destinare, a seguito del progetto di trasformazione, a verde pubblico o privato di cui all'art. IV, nonché le 'norme per la tutela del verde in presenza di interventi edilizi' di cui all'art. X. Disciplina della nuova edificazione in rapporto alla viabilità di rilevanza paesistica. Nel caso di edifici posti a valle di una strada di rilevanza paesistica, la costruzione o la modifica della costruzione esistente si svilupperà di norma sotto il livello della strada, a meno che il nuovo edificio non sia interposto fra altri preesistenti in prossimità che emergano oltre tale quota e che ciò non costituisca occlusione di visuali di particolare bellezza degne di tutela sulla base di una attenta disamina della situazione in atto e della valutazione sull'inserimento paesaggistico del manufatto. I box lato monte della strada di rilevanza paesistica possono fare parte dell'edificio o essere inseriti nel muro di contenimento. Quelli lato valle non possono configurarsi come volumi a sé stanti emergenti oltre il piano strada e comunque tali da non comportare occlusione di visuale anche parziale. Lungo le strade di rilevanza paesistica non sono comunque consentiti interventi che compromettano l'ampiezza e la qualità delle visuali. RIFERIMENTI A SOTTOAMBITI CON NORMATIVA SPECIFICA SOTTOAMBITI "Quartieri di degrado Valle San Romolo TU_11a, San Francesco TU_11b, San Lazzaro TU_11c, San Martino TU_11d NORMA di CONFORMITA' Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato. La realizzazione di interventi che determinano incremento del Carico Urbanistico è assoggettata all'obbligo di permesso di Costruire Convenzionato qualora rientrino nell'Art.49 della L.r. 36/97. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 comma 1 lett. f) D.P.R. 380/2011, sono assoggettati a PUO in applicazione art 48 , comma 1, lett. a) LR 36/'97 e s.m. (stante le condizioni di infrastrutturazione viaria da completare o integrare, la marcata carenza di urbanizzazioni secondarie indicate nell' elab "dat quantitativi") che dovrà definire gli interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato , gli interventi di pubblica utilità con individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e gli obblighi da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi art 50 della citata LR 36/'97 e s.m.. a) sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi: 1) ordinaria e straordinaria manutenzione; 2) restauro e risanamento conservativo; 3) interventi di ristrutturazione edilizia. 4) sostituzione edilizia, all'interno del lotto contiguo di proprietà su cui

insiste il fabbricato o negli ambiti di atterraggio dell'indice di base come disciplinato dalla normativa generale, nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni: - dovrà essere prestata a favore del Comune idonea polizza fidejussoria a garanzia della demolizione del fabbricato esistente; l'importo dovrà essere calcolato assumendo i valori medi pubblicati all'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i fabbricati compresi nella zona di intervento. - dovrà essere prevista la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nella sagoma dell'edificio o nel sottosuolo. Il mutamento della destinazione d'uso degli interrati è consentito esclusivamente verso la funzione a parcheggio. b) Le nuove edificazioni sono consentite sulla base degli indici urbanistici generali dell'Ambito TU_11..Al fine di incentivare i processi di rigenerazione urbana che costituiscono uno degli Obiettivi del PUC, per i Sottoambiti di maggior degrado, TU_11a, TU_11b, TU_11c, TU_11d, in caso di interventi di Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica, attuati secondo le modalità descritte di seguito, fermo restando il tetto di SA. Massima previsto per l'intero TU11, l'Indice di Utilizzazione Insediativa Massima è elevato a 1,5 mq/mq. È ammessa la realizzazione di interrati a sé stanti esclusivamente aventi destinazione a parcheggio. I locali tecnici per impianti tecnologici, come definiti nella norma generale relativa alla superficie agibile e superficie accessoria, quali gli impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, devono essere realizzati nel sottosuolo entro il sedime della costruzione. Distanze e parametri edilizi Distanza confini: 5,00 m Distanza strade pubbliche all'interno del centro abitato come perimetrato ai sensi del Codice della Strada: 5,00 m Per la definizione delle distanze minime tra i fabbricati e delle distanze minime dalle strade deve farsi rinvio all' art 13 delle Norme generali del PUC. Distanza minima strada pubblica per interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione = non sono previste distanze fatti salvi gli allineamenti come definiti dalle Norme generali. Distanza minima strada pubblica nuova costruzione = 5,00 m Altezza massima = 20 piani Rapporto di Copertura: 30% Ai sensi dell'Art. 29, punto A delle Norme Generali del PUC, nei Sottoambiti TU_11a, TU_11b, TU_11c, TU_11d, al fine di incentivare processi di rigenerazione urbana, le premialità connesse alle azioni premianti sono raddoppiate, se le azioni prevederanno interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, con la previsione in entrambi i casi di cessione di aree da destinare a infrastrutture e servizi pubblici in aggiunta a quanto indotto dalla generazione di nuova SA (Azione A_05). Tali premialità doppie saranno corrisposte comunque entro i limiti di premi massimi complessivi definiti dal Piano. Gli interventi dovranno essere prioritariamente indirizzati verso la realizzazione, di concerto con la Pubblica amministrazione, di nuovi servizi all'interno degli ambiti di intervento, garantendo una quantità aggiuntiva almeno pari al 50% in più rispetto alle dotazioni minime indotte dalla generazione di nuova SA. Gli interventi sono soggetti a Titoli edilizi convenzionati, secondo le modalità e con i contenuti indicati nell'Art. 49 della L.R. 36/97 e s.m. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Urbanistica, dovrà essere predisposto uno S.A.U. esteso all'area di intervento, che dimostri il corretto inserimento degli interventi nel contesto ed evidenzi i benefici indotti in termini di risoluzione delle criticità infrastrutturali esistenti. Nei quattro Sottoambiti, gli interventi saranno finalizzati al reperimento dei Servizi di Progetto individuati nelle Schede dei Servizi come SP46: - 5.000 mq per Verde, Gioco Sport, da reperire anche in più Sottoambiti garantendo comunque aree contigue aventi una superficie minima di 2.000 mq - 10.000 mq di Parcheggi, di cui: - Almeno 4.500 mq nel Sottoambito TU_11a - Almeno 1.500 mq nel Sottoambito TU_11b - Almeno 1.000 mq nel Sottoambito TU_11c - Almeno 1.500 mq nel Sottoambito TU_11d - 5.000 mq per Istruzione dell'Obbligo, da individuare all'interno dei Sottoambiti TU_11a o TU_11c Nel sottoambito di degrado denominato San Lazzaro (TU_11c), oltre alle dotazioni relative ai Servizi di Progetto SP46, il compendio immobiliare (Italgas – Enel) è destinato dal PUC a servizi di progetto (SP 34) da ottenere mediante la riconversione delle funzioni di interesse collettivo in essere o già dismesse. La destinazione finale prevista per il compendio è verde

attrezzato (almeno 3462 mq), parcheggio pubblico (almeno 3500 mq) e viabilità, con la possibilità di insediare anche la funzione istruzione dell'obbligo, per dotare il sottoambito delle urbanizzazioni di cui è riconosciuta la carenza. In relazione al rilevante interesse pubblico strategico della riconversione, ferme restando le possibilità di acquisizione di diritti edificatori derivanti da azioni premianti gli edifici esistenti possono essere oggetto di delocalizzazione nel rispetto dei seguenti criteri generali: - rispetto dei parametri previsti per l'ambito di atterraggio con la possibilità di raggiungere l'I.U.I. max senza le limitazioni previste per l'incremento dell'I.U.I. base; - possibilità di assumere le funzioni ammesse nell'ambito di atterraggio; - reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici relative all'intervento nell'ambito di atterraggio; - progettazione della sistemazione finale delle aree di decollo e cessione delle stesse liberate a seguito della demolizione degli edifici; - modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. FUNZIONI AMMISSIBILI Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla L.r. 16/2008, art. 13 comma 1 lett. a), b), c), d), f), g), con le limitazioni nel seguito specificate. Le funzioni ammissibili sono: la residenza, uffici, commercio, parcheggi, strutture ricettive alberghiere, servizi e parcheggi pubblici e infrastrutture di interesse locale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Piccole differenze sulla disposizione interna delle pareti. - Demolizione di porzioni di pareti portanti senza aver depositato la relativa pratica strutturale. - Realizzazione di tettoia in ondulina e ferro. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi comma 2 art. 37 DPR 380/2001 che recita: 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro. - Ripristino delle murature portanti oppure presentazione di deposito tardivo strutturale da parte di professionista esperto in strutture. - Rimozione della tettoia in ondulina e ferro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Oneri professionali strutturista: €3.000,00
- Diritti comunali pratica strutturale: €500,00
- Oneri ripristini opere murarie e rimozione tettoia in ondulina e ferro: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo).

Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. - Demolizione di porzioni di pareti portanti senza aver depositato la relativa pratica strutturale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi comma 2 art. 37 DPR 380/2001 che recita: 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro. Ripristino delle murature portanti oppure presentazione di deposito tardivo strutturale da parte di professionista esperto in strutture.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Oneri professionali strutturista: €3.000,00
- Diritti comunali pratica strutturale: €500,00
- Oneri ripristini opere murarie: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni **SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI**. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo). Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni; - Altezze interne differenti rispetto lo stato legittimo - Demolizione di porzioni di muratura portante. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi comma 2 art. 37 DPR 380/2001 che recita: 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro. Per quanto riguarda la modifica delle murature portanti, il sottoscritto ritiene debba essere

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €2.000,00

- Diritti comunali: €300,00
- Oneri professionali strutturista: €2.500,00
- Diritti comunali pratica strutturale: €250,00
- Oneri opere murarie: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. - Demolizione di porzioni di pareti portanti senza aver depositato la relativa pratica strutturale. - Copertura di terrazzo esistente con creazione di veranda chiusa da serramenti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi comma 2 art. 37 DPR 380/2001 che recita: 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro. - Ripristino delle murature portanti oppure presentazione di deposito tardivo strutturale da parte di professionista esperto in strutture. - Rimozione dei serramenti e copertura della veranda con ripristino del terrazzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Oneri professionali strutturista: €3.000,00
- Diritti comunali pratica strutturale: €500,00
- Oneri ripristini opere murarie e rimozione serramento e copertura veranda: €10.000,00
- Diritti comunali: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. E' stato invece fatto un raffronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dal Condono Edilizio 39380/24710 del 1986 (ultimo titolo edilizio per l'unità).

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. - Demolizione di porzioni di pareti portanti senza aver depositato la relativa pratica strutturale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi comma 2 art. 37 DPR 380/2001 che recita: 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro. - Ripristino delle murature portanti oppure presentazione di deposito tardivo strutturale da parte di professionista esperto in strutture.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Oneri professionali strutturista: €3.000,00
- Diritti comunali pratica strutturale: €500,00
- Oneri ripristini opere murarie e rimozione serramento e copertura veranda: €3.000,00
- Diritti comunali: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo E.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. E' stato invece fatto un raffronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dal Condono Edilizio 39380/24710 del 1986 (ultimo titolo edilizio per l'unità).

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo F.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto

tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo G.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo H.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti.

(normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo I.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo J.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo K.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo L.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo M.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una

Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Differenze sulla disposizione interna delle pareti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione di pratica CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali sanatoria edilizia: €2.000,00
- Diritti segreteria comunali: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Corpo N.

L'edificio è stato edificato in data antecedente il 01/01/1942, sono state presentate alcune pratiche riferite a parti comuni dell'edificio (tetto e facciate) e solo nel 2017 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni SENZA AVER PERO' ALLEGATO GLI ELABORATI GRAFICI. E' stato fatto un confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo partendo dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile farlo con la pratica del 2017 (ultimo titolo edilizio presentato presso il Comune di Sanremo. Non è stato possibile fare un confronto con le altre pratiche edilizie in quanto o riguardavano interventi su parti comuni dell'edificio oppure su altre unità immobiliari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €650,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €650,00

- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €650,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €650,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €650,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo E

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €650,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo F

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo G

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo H

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo I

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo J

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la

variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo K

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo L

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione spazi interni; - Il locale latrina che è indicato in planimetria in realtà fa parte del lotto 14.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo M

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione spazi interni; - Il locale latrina che è indicato in planimetria in realtà fa parte del lotto 14.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica castale (DOCFA) per la variazione della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.650,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Corpo N

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni

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

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **104,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è situata all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno 1, ha un'altezza interna di 3,08 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE, piano: S1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Nord: terrapieno altra proprietà Sud: altra unità (corpo B) e vano scala comune Ovest: Altra proprietà (corpo I) Est: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano seminterrato in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

Non sono presenti le due piccole tramezze all'interno della quale dovrebbe essere installata la porta di ingresso – vedi planimetria stato di fatto lotto 1.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso una stanza di 21,50 mq circa dotata di una finestra ed una portafinestra che attestano su un cavedio, un cavedio di 5 mq circa, una stanza di 32,30 mq circa dotata di una finestra ed una portafinestra che attestano la prima sul cavedio e la seconda sul cortile, una stanza di 24,60 mq circa dotata di due finestre ed una portafinestra che attesta sul cortile, ed un cortile di 54,00 mq circa (nel cortile non è presente il muretto divisorio con il cortile adiacente di pertinenza dell'appartamento Lotto 2 – vedi planimetria Lotto 1), una veranda di 10,00 mq circa accessibile nel lato nord/est del cortile e dotata di porta di ingresso ed una finestra che attesta sul cortile.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, cotto, ecc.), tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione non portata a termine, tra la prima stanza dall'ingresso e la stanza a nord/est è stata demolita una porzione di muratura portante sostituita da alcune travi in ferro, visibili sotto l'intonaco

(tale opera, per quanto è stato appurato, è stata realizzata in assenza di un regolare deposito di un progetto strutturale), il sottoscritto, pur non avendo riscontrato a vista alcun cedimento strutturale ai vari piani, a tal proposito consiglia di far verificare tale situazione da un professionista esperto in strutture.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

L'alloggio si presenta privo di impianti idraulico ed elettrico privati (sono presenti a vista alcune tubazioni comuni con gli altri alloggi soprastanti).

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati di bianco ad intonaci grezzi in cemento non rifiniti al civile), alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di umidità ed infiltrazioni per il quale il sottoscritto non è in grado di individuarne le cause a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente (serramenti rotti, vetri mancanti, ristrutturazione incompleta, ecc).

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata (le opere realizzate erano state le demolizioni e la ricostruzione della centinatura della porzione di muro portante demolito).

Non sono presenti porte interne, così come non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda sanitaria.

La veranda è formata da un unico locale, si presenta con il pavimento in cemento e gli intonaci molto rovinati da evidenti segni di infiltrazioni dovute a problemi soprastanti e dovuti a umidità proveniente dai muri a confine che probabilmente non sono protetti da intercapedini oltre a problemi dovuti a umidità di risalita dal pavimento. La porta di ingresso e la finestra che attesta sul cortile sono in legno in pessimo stato di conservazione. Anche nella veranda è presente una tubazione comune proveniente dai piani soprastanti.

L'alloggio attesta su di un cortile pavimentato in cemento (nel cortile non è presente il divisorio con il cortile adiacente di pertinenza dell'appartamento Lotto 2 – vedi planimetria Lotto 1). Il cortile è posto a copertura del torrente sottostante.

Su parte del cortile, nell'angolo nord/est è presente una tettoia in ondulina di plastica che il sottoscritto ritiene non si possa sanare a causa del vincolo di Piani di Bacino presenti, perciò ne consiglia la rimozione.

CLASSE ENERGETICA:



[167,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202316303 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	99,00	x	100 %	=	99,00
Superficie cortile	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie cortile	29,00	x	2 %	=	0,58
Superficie veranda	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	163,00				104,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,58 x 2.000,00 = **209.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 209.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 209.160,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **73,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno 2, ha un'altezza interna di 3,03 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo

catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Vano scala comune ed altro alloggio (corpo A) Est: affaccio su cortile Sud: facciata in aderenza altro fabbricato Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano seminterrato in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

Non è presente la porta di ingresso all'unità – vedi planimetria stato di fatto lotto 2.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da una stanza di 32,00 mq circa dotata di due aperture che attestano sul cortile esterno prive di serramento (tali aperture sono il frutto della demolizione di parte della muratura esterna portante, da una stanza di 14,70 mq circa dotata di una luce posta in alto nella parete nord che attesta sul marciapiede comunale soprastante della via pubblica (via Goethe), da una stanza di 13,00 mq circa dotata di una luce posta in alto nella parete nord che attesta sul marciapiede comunale soprastante della via pubblica (via Goethe), un cortile esterno pavimentato in cemento (nel cortile non è presente il divisorio con il cortile adiacente di pertinenza dell'appartamento Lotto 1 – vedi planimetria Lotto 2). Il cortile è delimitato, a confine con le proprietà adiacenti, da un muretto in cemento sovrastato da una recinzione in ferro in cattivo stato di manutenzione.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, cotto, ecc.), tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione non portata a termine, tra la prima stanza dall'ingresso e le due stanze a destra (verso nord) e tra la prima stanza ed il cortile esterno (le due aperture esterne) sono state demolite porzioni di muratura portante sostituita da alcune travi in ferro, visibili in alcuni punti sotto l'intonaco (tale opera, per quanto è stato appurato, è stata realizzata in assenza di un regolare deposito di un progetto

strutturale), il sottoscritto, pur non avendo riscontrato a vista alcun cedimento strutturale ai vari piani, a tal proposito consiglia di far verificare tale situazione da un professionista esperto in strutture.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

L'alloggio si presenta privo di impianti idraulico ed elettrico privati (sono presenti a vista alcune tubazioni comuni con gli altri alloggi soprastanti).

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati di bianco ad intonaci grezzi in cemento non rifiniti al civile), alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di umidità ed infiltrazioni per il quale il sottoscritto non è in grado di individuarne le cause a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscenti (serramenti rotti, vetri mancanti, ristrutturazione incompleta, ecc.).

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata (le opere realizzate erano state le demolizioni e la ricostruzione della centinatura della porzione di muri portanti demoliti).

Non sono presenti porte interne, così come non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda sanitaria.

CLASSE ENERGETICA:



[119,02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202316302 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	71,00	x	100 %	=	71,00
Superficie cortile (sino a 25,00 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Superficie cortile (oltre i 25,00 mq)	22,00	x	2 %	=	0,44
Totale:	118,00				73,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,94 x 2.000,00 = **147.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 147.880,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 147.880,00

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da Piazza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 3, ha un'altezza interna di 3,43 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: T, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: vano scala comune Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza con altro fabbricato altra proprietà Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano rialzato in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

Non è presente la porta di ingresso all'unità – vedi planimetria stato di fatto lotto 3.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da una stanza di 12 mq circa dotato di finestra con affaccio su cortile sottostante, un disimpegno di 2,80 mq circa, una stanza 13,30 mq circa dotata di finestra con affaccio su cortile sottostante, una stanza di 4,00 mq circa priva di finestre, una stanza di 14,70 mq circa dotata di una finestra con affaccio su via Goethe, una stanza di 5,10 mq circa dotata di una finestra con affaccio su via Goethe, una stanza di 3,80 mq circa dotata di apertura verso il vano scala comune con le altre unità immobiliari (apertura ricavata dalla demolizione di porzione di muro portante).

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, ceramica) ed alcuni sono in cemento grezzo, tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione non portata a termine, nella stanza a confine col vano scala è stata creata un'apertura verso il vano scala stesso con demolizione di porzione di muratura portante e demolite porzioni di muratura portante (tale opera, per quanto è stato appurato, è stata realizzata in assenza di un regolare deposito di un progetto strutturale), il sottoscritto, pur non avendo riscontrato a vista alcun cedimento strutturale ai vari piani, a tal proposito consiglia di far verificare tale situazione da un professionista esperto in strutture.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di

conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

L'alloggio si presenta privo di impianti idraulico ed elettrico privati (sono presenti a vista alcune tubazioni comuni con gli altri alloggi soprastanti).

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati di bianco ad intonaci grezzi in cemento non rifiniti al civile), o addirittura alcune murature in mattoni non sono nemmeno intonacate, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente (serramenti rotti, vetri mancanti, ristrutturazione incompleta, ecc.).

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata (le opere realizzate erano state le demolizioni e la ricostruzione della centinatura della porzione di muri portanti demoliti).

Non sono presenti porte interne, così come non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda sanitaria.

CLASSE ENERGETICA:



[99,89 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202316298 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 2.000,00 = **142.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.000,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **79,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 4A, ha un'altezza interna di 3,42 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: T, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1986 in atti dal 02/08/1989 (n. 2971/1986)

Coerenze: Nord: altra proprietà ed alloggio stessa proprietà (corpo E) Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza altro fabbricato Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano rialzato in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

Verrà descritta la porzione di unità che effettivamente è parte del lotto 4 (viene quindi esclusa la porzione che in realtà fa parte dell'alloggio Lotto 5 – vedi planimetria).

Non è presente la porta di ingresso all'unità – vedi planimetria stato di fatto lotto 4.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da un disimpegno di 14,20 mq, una stanza di 3,00 mq circa (porzione di stanza, subito a sx dell'ingresso, che rimane di pertinenza del lotto 4 dopo che è stata ripristinata la porzione di alloggio di pertinenza invece del lotto 5), una stanza di 11,00 mq circa dotata di finestra che atesta sul cavedio, una stanza di 3,70 mq priva di finestra, una stanza di 14,70 mq circa dotata di portafinestra che atesta sul cortile sottostante, un balcone di 3,20 mq circa, una veranda chiusa di 9,50 mq circa (tale veranda non è regolare sotto l'aspetto edilizio e perciò dovrà essere ripristinato il terrazzo esistente mediante rimozione dei serramenti e della copertura, una stanza di 13,30 mq circa dotata di due finestre che affacciano a sud e ad est sul cortile sottostante, una stanza di 6,40 mq circa dotata di finestra che affaccia a sud sul cortile sottostante.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, ceramica) ed alcuni sono in cemento grezzo, tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione non portata a termine.

Nei pressi del disimpegno è stata demolita una porzione di muratura portante e tra la stanza a sud/est e la veranda è stata creata un'apertura verso quest'ultima (tali opere, per quanto è stato appurato, sono

state realizzate in assenza di un regolare deposito di un progetto strutturale), il sottoscritto, pur non avendo riscontrato a vista alcun cedimento strutturale ai vari piani, a tal proposito consiglia di far verificare tale situazione da un professionista esperto in strutture.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

L'alloggio si presenta privo di impianti idraulico ed elettrico privati (sono presenti a vista alcune tubazioni comuni con gli altri alloggi soprastanti).

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati di bianco ad intonaci grezzi in cemento non rifiniti al civile), o addirittura alcune murature in mattoni non sono nemmeno intonacate, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente (serramenti rotti, vetri mancanti, ristrutturazione incompleta, ecc.). E' presente anche una infiltrazione sul muro perimetrale a confine est del quale non è possibile conoscerne la causa.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata (le opere realizzate sono state le demolizioni di pareti, la ricostruzione di nuove pareti e la modifica di alcune porzioni di muri portanti demoliti come detto sopra).

Non sono presenti porte interne, così come non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda sanitaria.

CLASSE ENERGETICA:



[167,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202326300 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	78,00	x	100 %	=	78,00
Superficie veranda/balcone	13,00	x	10 %	=	1,30
Totale:	91,00				79,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,30 x 2.000,00 = **158.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.600,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 4B, ha un'altezza interna di 3,42 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: T, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1986 in atti dal 02/08/1989 (n. 2971/1986)
Coerenze: Nord: altra proprietà Est: altro alloggio stessa proprietà (corpo D) Sud: Vano scala comune Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano rialzato in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

Verrà descritta la porzione di unità che effettivamente dovrà far parte del lotto 5 (viene quindi inclusa la porzione che in realtà, oggi a seguito di opere di ristrutturazione, fa parte dell'alloggio Lotto 4 – vedi planimetrie).

Non è presente la porta di ingresso all'unità – vedi planimetria stato di fatto lotto 5.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da una stanza di 15,90 mq circa dotata di una finestra che atesta sulla via Goethe, una stanza di 6,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una stanza di 6,60 mq dotata di una finestra che atesta sul cavedio, una stanza di 8,00 mq circa dotata di una finestra che atesta sul cavedio, un disimpegno di 1,50 mq circa.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, ceramica) ed alcuni sono in cemento grezzo, tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione non portata a termine.

Nei pressi della nuova apertura di ingresso all'unità è stata demolita una porzione di muratura portante (tali opere, per quanto è stato appurato, sono state realizzate in assenza di un regolare deposito di un progetto strutturale), il sottoscritto, pur non avendo riscontrato a vista alcun cedimento strutturale ai vari piani, a tal proposito consiglia di far verificare tale situazione da un professionista esperto in strutture.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di

conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

L'alloggio si presenta privo di impianti idraulico ed elettrico privati (sono presenti a vista alcune tubazioni comuni con gli altri alloggi soprastanti).

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati di bianco ad intonaci grezzi in cemento non rifiniti al civile), o addirittura alcune murature in mattoni non sono nemmeno intonacate, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente (serramenti rotti, vetri mancanti, ristrutturazione incompleta, ecc.).

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata (le opere realizzate sono state le demolizioni di pareti, la ricostruzione di nuove pareti e la modifica di alcune porzioni di muri portanti demoliti come detto sopra).

Non sono presenti porte interne, così come non è presente alcun impianto di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda sanitaria.

CLASSE ENERGETICA:



[155,83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202316301 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 2.000,00 = **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.000,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, interno 5, ha un'altezza interna di 3,23 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Nord: Vano scala comune ed alloggio (corpo G) Est: affaccio su cortile sottostante
Sud: facciata in aderenza altro fabbricato Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità ha due ingressi dal vano scala ed è composta, partendo dall'ingresso (quello a sinistra arrivando al piano dalla scala, da un disimpegno di 6,00 mq circa, una camera di 13,00 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cortile privato sottostante, una cucina di 10 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cortile privato sottostante, un bagno di 3,70 mq circa dotato di una luce nella parete che confina con la cucina, una camera di 13,00 mq circa dotata di una portafinestra che affaccia su via Goethe e che dà accesso ad un balconcino, un balconcino di 2,80 mq circa, una camera di 13,00 mq circa dotata di finestra che affaccia su via Goethe, una camera di 9,40 mq dotata di una portafinestra che affaccia su via Goethe e che dà accesso ad un balconcino, un balconcino di 2,80 mq circa.

L'altezza interna è di circa 3,23 ml (ad esclusione del bagno che ha un'latezza di 3,17 ml).

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, ceramica) ed alcuni sono in cemento grezzo, tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione non portata a termine.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato

dei luoghi fatiscente (serramenti rotti, vetri mancanti, ristrutturazione incompleta, ecc.).

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

Le due porte di ingresso, che si presentano forzate nell'apertura e con le serrature rotte sono in legno, le porta interne sono in legno di colore bianco.

I balconcini hanno i pavimenti realizzati mediante lastre in marmo ed hanno le ringhiere in ferro battuto verniciate di verde e si presentano con segni di ossido di ferro.

L'alloggio si presenta privo di impianti idraulico ed elettrico privati.

CLASSE ENERGETICA:



[104,37 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202316292 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 2.000,00 = **168.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-8.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 159.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 159.600,00

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **138,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 6, ha un'altezza interna di 3,26 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: facciata in aderenza altro fabbricato , affaccio cortile altra proprietà Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Vano scala comune, affaccio cortile sottostante ed altro alloggio (corpo F) Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da un disimpegno di 6,00 mq circa, una camera di 12,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una camera di 12,00 mq circa dotata di una portafinestra che affaccia su via Goethe e che dà accesso ad un balcone, un balcone di 2,40 mq circa, un W.c. di 2,30 mq circa dotato di un piccolo finestrellino che dà sul cavedio sottostante, una camera di 17,30 mq circa dotata di una finestra che affaccia sul cavedio, un disimpegno di 5,50 mq, una camera di 14,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia sul cavedio, una cucina di 13,90 mq dotata di una portafinestra che affaccia a sud/est sul cortile sottostante e che dà accesso ad un balcone di 3,80 mq, un bagno di 5,50 mq circa, una camera di 20,40 mq dotata di due finestre che affacciano a sud verso il cortile sottostante.

L'altezza interna è di circa 3,25 ml.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, ceramica, cotto), tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è

palese che era stato oggetto di una ristrutturazione nemmeno non terminata.

La porta di ingresso, che si presenta forzata nell'apertura e con la serratura rotta è in legno, le porta interne sono in legno di colore bianco giallino.

I balconcini hanno i pavimenti realizzati mediante lastre in marmo ed hanno le ringhiere in ferro battuto verniciate di verde e si presentano con segni di ossido di ferro.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

L'unità ha una cantina al piano seminterrato priva di finestre, ha le pareti intonacate e tinteggiate di bianco e soffitto realizzato con voltini in ferro e laterizi. Alla cantina manca la porta di ingresso in quanto a seguito della parziale ristrutturazione delle unità era stata probabilmente rimossa e mai più installata.

CLASSE ENERGETICA:



[115,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202316295 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	135,00	x	100 %	=	135,00
Superficie balconi	6,30	x	25 %	=	1,58
Superficie cantina	8,50	x	25 %	=	2,13
Totale:	149,80				138,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,70 x 2.000,00 = **277.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Appetibilità asta giudiziaria

-13.870,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 263.530,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 263.530,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 7, ha un'altezza interna di 3,25 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 1, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Vano scala comune ed alloggio stessa proprietà (corpo I) Est: affaccio su cortile sottostante Sud: facciata in aderenza altro edificio Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano secondo in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità ha due ingressi dal vano scala ed è composta, partendo dall'ingresso (quello a sinistra arrivando al piano dalla scala, da un disimpegno di 6,00 mq circa, una camera di 13,00 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cortile privato sottostante, una cucina di 10 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cortile privato sottostante, un bagno di 3,70 mq circa dotato di una luce nella parete che confina con la cucina, una camera di 13,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una camera di 12,70 mq circa dotato di portafinestra che affaccia su via Goethe e che dà accesso ad un balconcino di 2,80 mq circa, una camera di 9,70 mq dotata di una finestra che affaccia su via Goethe.

L'altezza interna è di circa 3,25 ml.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia) e sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione nemmeno iniziata.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è

palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

Le due porte di ingresso, che si presentano forzate nell'apertura e con le serrature rotte sono in legno, le porta interne sono in legno di colore bianco.

Il balconcino ha il pavimento realizzato mediante lastra in marmo ed ha la ringhiera in ferro battuto verniciata di verde e si presenta con segni di ossido di ferro.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

CLASSE ENERGETICA:



[104,86 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202314009 registrata in data 31/07/2023

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
Superficie commerciale alloggio	84,00	x	100 %	=	84,00
Superficie balcone	2,40	x	25 %	=	0,60
Totale:	86,40				84,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,60 x 2.000,00 = **169.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 169.200,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO I

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **141,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, interno 8, ha un'altezza interna di 3,22 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: facciata in aderenza altro edificio ed affaccio su cortile altra proprietà Est: affaccio su cortile sottostante Sud: affaccio cortile sottostante e Vano scala comune ed altro alloggio stessa proprietà (corpo H) Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano secondo in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da un disimpegno di 10,60 mq circa, una camera di 16,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una camera di 8,60 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una cucina di 9,00 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cavedio, un bagno di 7,00 mq circa dotato di una finestra che affaccia sul cavedio sottostante, un disimpegno di 6,00 mq circa, una camera di 8,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia sul cavedio, un ripostiglio cieco di 5,10 mq circa, una camera di 15,50 mq dotata di una portafinestra che affaccia a sud/est sul cortile sottostante e che dà accesso ad un balcone di 3,80 mq, una camera di 11,80 mq circa dotata di due finestre che affacciano a sud ed est sul cortile privato sottostante, una camera di 14,00 mq dotata di una finestra che affaccia a sud verso il cortile sottostante.

L'altezza interna è di circa 3,22 ml.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle (graniglia, ceramica, parquette in legno), tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in un cattivo stato di conservazione e presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

La porta di ingresso, che si presenta forzata nell'apertura e con la serratura rotta è in legno, le porta interne sono in legno di colore giallino.

Il balconcino ha il pavimento realizzato mediante lastra in marmo ed ha la ringhiera in ferro battuto verniciata di verde e si presenta con segni di ossido di ferro.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

L'unità ha una cantina al piano seminterrato priva di finestre ma dotata di una piccola luce che attesta sul marciapiede di via Goethe soprastante, ha le pareti intonacate e tinteggiate ma risultano in pessimo stato di conservazione con evidenti segni di umidità.

Il pavimento è in cemento e vi sono evidenti detriti/sabbia probabilmente stoccata durante la parziale ristrutturazione poi sospesa.

Alla cantina manca la porta di ingresso in quanto a seguito della parziale ristrutturazione delle unità era stata probabilmente rimossa e mai più installata.

Preciso che la cantina contiene tutti i contatori elettrici di tutti le altre unità immobiliari e perciò il sottoscritto ha previsto la realizzazione di due pareti a creare un disimpegno/locale contatori riducendo leggermente la superficie della cantina al fine evitare di avere, qualora le varie unità si vendessero a soggetti diversi, una servitù proprio all'interno della cantina stessa.

E' presente una infiltrazione nell'angolo nord/est della cucina.

CLASSE ENERGETICA:



[117,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202314008 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	135,00	x	100 %	=	135,00
Superficie balcone	3,80	x	25 %	=	0,95
Superficie cantina	21,50	x	25 %	=	5,38
Totale:	160,30				141,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,32 x 2.000,00 = **282.640,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-14.132,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 268.508,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 268.508,00**

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO J

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile di trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno ella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 9, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 3, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: vano scala comune Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Affaccio su tetto altro edificio Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terzo in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità ha due ingressi dal vano scala ed è composta, partendo dall'ingresso (quello a sinistra arrivando al piano dalla scala, da un disimpegno di 6,00 mq circa, una camera di 13,00 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cortile privato sottostante, una cucina di 10,50 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cortile privato sottostante, un bagno di 2,90 mq circa dotato di una luce nella parete che confina con la cucina, una camera di 13,00 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una camera di 12,80 mq circa dotato di una finestra che affaccia su via Goethe, , una camera di 9,70 mq dotata di una portafinestra che affaccia su via Goethe e che dà accesso ad un balconcino di 2,80 mq circa.

L'altezza interna è di circa 3,25 ml.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (graniglia, cotto, pavimenti in linoleum) e sono in cattivo stato di conservazione. E' possibile che il pavimento in linoleum di colore verde/blu nelle due stanze verso via Goethe, considerata l'epoca di realizzazione, probabilmente contengono fibre di amianto.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione nemmeno iniziata.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Alcuni intonaci sono in fase di distacco dal canniccio del soffitto soprastante.

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente).

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

Le due porte di ingresso, che si presentano forzate nell'apertura e con le serrature rotte sono in legno, le porta interne sono in legno di colore bianco.

Il balconcino ha il pavimento realizzato mediante lastra in marmo ed ha la ringhiera in ferro battuto verniciata di verde e si presenta con segni di ossido di ferro.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

CLASSE ENERGETICA:



[103,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202314005 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	84,00	x	100 %	=	84,00
Superficie balcone	2,40	x	25 %	=	0,60
Totale:	86,40				84,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,60 x 2.000,00 = **169.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-8.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 160.740,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 160.740,00

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO K

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **135,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, interno 10, ha un'altezza interna di 3,27. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 34, piano: 3, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: altra proprietà Est: affaccio su cortile sottostante Sud: affaccio su cortile sottostante, vano scala comune ed altro alloggio (corpo J) Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terzo in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità è composta, partendo dall'ingresso da un disimpegno di 5,60 mq circa, una camera di 13,30 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, una camera di 12,30 mq circa dotata di una finestra che affaccia su via Goethe, un w.c. di 2,20 mq circa dotata di finestra che affaccia sul cavedio, un bagno di 4,50 mq circa dotato di una finestra che affaccia sul cavedio sottostante, un ripostiglio cieco di 1,45 mq circa, una camera cieca di 11,60 mq circa, un disimpegno di 5,40 mq circa, una camera di 14,10 mq circa dotata di una finestra che affaccia sul cavedio, una camera di 15,10 mq circa dotata di una portafinestra che affaccia a sud/est sul cortile sottostante e che dà accesso ad un balcone di 3,80 mq, un soggiorno di 26,50 mq circa dotata di tre finestre che affacciano a sud ed est sul cortile privato sottostante.

L'altezza interna è di circa 3,27 ml.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle (graniglia, ceramica, e cotto), tutti i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in un cattivo stato di conservazione e presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Gli intonaci sono di diversi tipi (si passa da intonaci civili lisci e tinteggiati, alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

E' presente una infiltrazione di acqua nell'angolo est della cucina probabilmente derivante da una perdita del tetto.

La porta di ingresso, che si presenta forzata nell'apertura e con la serratura rotta è in legno, le porta interne sono in legno di colore giallino.

Il balconcino ha il pavimento realizzato mediante piastrelle in cotto ed ha la ringhiera in ferro battuto verniciata di verde e si presenta con segni di ossido di ferro.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo.

CLASSE ENERGETICA:



[117,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202314004 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	135,00	x	100 %	=	135,00
Superficie balcone	3,80	x	25 %	=	0,95
Totale:	138,80				135,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.200,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 2.000,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,95 x 2.000,00 = **271.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-13.595,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 258.305,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 258.305,00

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO L

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da Piazza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente "San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 11, ha un'altezza interna di h media: 2,07 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: vano scala comune e locale contatori acqua comune Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Affaccio su tetto altro edificio Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano quarto sottotetto in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità ha un ingresso dal vano scala ed è composta, partendo dall'ingresso da un disimpegno di 6,00 mq circa, una camera di 13,00 mq circa dotata di finestra incassata in un abbaino, una cucina di 10,50 mq circa dotata di finestra incassata in un abbaino, un bagno di 3,20 mq circa dotato di una luce nella parete a confine sud, una camera di 13,00 mq circa dotata di una finestra incassata in un abbaino, una camera di 12,50 mq circa dotato di una finestra incassata in un abbaino.

Il soffitto, in alcune parti, è inclinato, in altre è piano (mediante la realizzazione di un controsoffitto piano), l'altezza minima interna è di circa 1,35 ml, l'altezza massima è di 2,72 ml circa.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di piastrelle originari dell'epoca di realizzazione del palazzo (cotto e pavimenti in linoleum nel corridoio e cucina) e sono in cattivo stato di conservazione. E' possibile che il pavimento in linoleum di colore giallino nel corridoio e nella cucina, considerata l'epoca di realizzazione, probabilmente contiene fibre di amianto.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione nemmeno iniziata.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Il soffitto è realizzato mediante un controsoffitto in legno agganciato alla struttura principale del tetto.

Alcuni intonaci sono in fase di distacco dal canniccio del soffitto soprastante, alcuni invece è evidente che siano stati demoliti forse per creare dei fori al fine verificare lo stato del tetto.

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni alle pareti per il quale lo scrivente non può individuarne le cause.

Gli intonaci sono rifiniti al civile e tinteggiati alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

La porta di ingresso, che si presenta forzata nell'apertura e con la serratura rotta è in legno, le porta interne sono in legno di colore bianco.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

CLASSE ENERGETICA:



[217,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202313830 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.000,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 1.800,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 1.800,00 = **127.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-6.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 121.410,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 121.410,00

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO M

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, interno 12, ha un'altezza interna di Altezza media 2,07 ml .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961 , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: altro edificio Est: affaccio su cortile sottostante Sud: Vano scala comune ed affaccio su cortile sottostante Ovest: altro alloggio stessa proprietà (corpo N)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano quarto sottotetto in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità ha un ingresso dal vano scala ed è composta, partendo dall'ingresso da una camera di 17,90 mq circa dotata di una portafinestra con ringhiera che affaccia sul cavedio sottostante, un disimpegno di 5,40 mq circa, un bagno di 6,00 mq circa dotato di una portafinestra con ringhiera che affaccia sul cavedio sottostante, una camera di 8,00 mq circa dotata di luce incassata in un abbaino, una cucina di 15,70 mq circa dotata di finestra incassata in un abbaino, una camera di 13,70 mq circa dotata di finestra incassata in un abbaino, una camera di 12,70 mq circa dotata di finestra incassata in un abbaino.

Il soffitto, in alcune parti, è inclinato, in altre è piano (mediante la realizzazione di un controsoffitto piano), l'altezza minima interna è di circa 1,37 ml, l'altezza massima è di 2,76 ml circa.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di materiale (cotto, finto legno, ceramica e pavimenti in linoleum) e sono in cattivo stato di conservazione. E' possibile che il pavimento in linoleum, considerata l'epoca di realizzazione, probabilmente contiene fibre di amianto.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione nemmeno iniziata.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Il soffitto è realizzato mediante un controsoffitto in legno agganciato alla struttura principale del tetto.

Alcuni intonaci sono in fase di distacco dal canniccio del soffitto soprastante, alcuni invece è evidente che siano stati demoliti forse per creare dei fori al fine verificare lo stato del tetto.

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni a soffitto per il quale lo scrivente non può individuarne le cause.

Gli intonaci sono rifiniti al civile e tinteggiati alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

La porta di ingresso, che si presenta forzata nell'apertura e con la serratura rotta è in legno, le porte interne sono in legno di colore bianco.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

CLASSE ENERGETICA:



[154,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202313831 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.000,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 1.800,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 1.800,00 = **165.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-8.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.320,00

BENI IN SAN REMO VIA WOLFGANG GOETHE 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO N

appartamento a SAN REMO Via Wolfgang Goethe 34, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPREDEI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE)

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno di un edificio in via Goethe n. 34, realizzato nei primi anni del 1900, composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato tutti adibiti ad abitazione.

L'immobile si trova nel centro di sanremo in una zona facilmente raggiungibile anche a piedi.

La zona è sita all'inizio della via che dal Rondò Garibaldi porta a monte verso la zona di via Goethe che porta all'impianto di distribuzione del gas e che collega anche via Duca degli Abruzzi, arteria che collega il centro di Sanremo alla frazione di Verezzo.

La zona si trova all'interno della quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento è densamente edificata con fabbricati di diverse altezze, adiacenti l'uno agli altri, ed aventi caratteristiche architettoniche alcuni di pregio altri meno.

La zona è accessibile mediante la viabilità pubblica presente (Via Goethe) e dista a circa 200 metri da corso Garibaldi e circa 450 metri da P.zza Colombo, dove sono presenti tutti i tipi di servizi essenziali (supermercato, farmacia, tabacchino, negozi vari, cinema, banche, ecc.). La stazione ferroviaria dista circa 400 mt dall'edificio.

L'edificio confina ad est con torrente " San Pietro" ed il cortile al piano terra è posto proprio sopra il torrente a copertura dello stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, interno 13, ha un'altezza interna di Altezza media 2,03 ml. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 897 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SR, partita 18677, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: VIA WOLFGANG GOETHE n. 18, piano: 4, intestato a Impredei s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI) c.f. 03876440961, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Nord: Altra proprietà Est: vano scala comune Sud: vano scala comune e locale contatori comune Ovest: Via W. Goethe

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1910.

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 Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

nella media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento al piano quarto sottotetto in edificio posto al civico 34 di via W. Goethe con ingresso pedonale dal vano scala comune.

L'unità ha un ingresso dal vano scala ed è composta, partendo dall'ingresso da un disimpegno di 3 mq, una camera di 12,40 mq circa dotata di una finestra incassata in un abbaino, una cucina di 12,50 mq circa dotata di finestra incassata in un abbaino, un bagno cieco di 2,30 mq circa.

Il soffitto, in alcune parti, è inclinato, in altre è piano (mediante la realizzazione di un controsoffitto piano), l'altezza minima interna è di circa 1,33 ml, l'altezza massima è di 2,68 ml circa.

I pavimenti dell'alloggio, nelle varie, stanze sono realizzati con diversi tipi di materiale (cotto e ceramica) e sono in cattivo stato di conservazione.

L'alloggio nel complesso è in uno stato pessimo di conservazione e risulta oggetto di una ristrutturazione mai terminata.

L'appartamento presenta serramenti esterni in legno verniciati alcuni in pessimo stato di conservazione e senza la capacità di essere chiusi.

Il soffitto è realizzato mediante un controsoffitto in legno agganciato alla struttura principale del tetto.

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni a soffitto e sulla parete nord della cucina per il quale lo scrivente non può individuarne le cause.

Gli intonaci sono rifiniti al civile e tinteggiati alcuni degli intonaci risultano molto rovinati da evidenti segni di vetustà a seguito dello stato di abbandono e dello stato dei luoghi fatiscente.

In generale, l'alloggio è in pessimo stato di conservazione e come detto sopra è in uno stato in cui è palese che era stato oggetto di una ristrutturazione non terminata.

La porta di ingresso, che si presenta forzata nell'apertura e con la serratura rotta è in legno, le porta interne sono in legno di colore bianco.

L'alloggio si presenta con gli impianti elettrico ed idraulico fatiscenti che necessitano di un rifacimento completo (anche nel bagno ed in cucina non sono presenti sanitari).

CLASSE ENERGETICA:



[156,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07202313832 registrata in data 01/04/2023

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
Superficie commerciale alloggio	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento l'indagine di mercato effettuata con anche informazioni da diverse fonti, considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore medio di zona per immobili simili in uno stato normale/buono è di circa €/mq 3.000,00. Considerato che, allo stato attuale dell'immobile, è necessaria una ristrutturazione importante dell'unità per renderla abitabile e che si quantifica in circa €/mq 1.200,00, il sottoscritto ha utilizzato per la stima il valore di €/mq 1.800,00 il quale tiene conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 1.800,00 = **68.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-3.420,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto, al fine trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, ha proceduto mediante confronto diretto di valori unitari di immobili simili. Tale metodo consiste nell'ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante il confronto con valori unitari di immobili simili posti in una zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima ed aventi caratteristiche analoghe alla medesima. Inizialmente ho proceduto all'individuazione di altri fabbricati offerti sul mercato, con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, dei quali fosse palese il prezzo unitario. Inoltre, si è consultato il sito del Tribunale di Imperia, area Vendite Giudiziarie, al fine di reperire immobili paragonabili. Noti i prezzi unitari relativi agli immobili di confronto, si è passati al calcolo del valore medio unitario di mercato derivante dalla media ponderata dei prezzi unitari considerati, ottenuto dividendo la sommatoria dei valori di mercato delle singole unità immobiliari per la sommatoria delle superfici corrispondenti. Ricavato così il più probabile valore di mercato unitario della classe di beni analoghi si è risaliti al valore di stima, moltiplicando tale valore unitario per la superficie dell'immobile in oggetto. Si precisa che la superficie computata ai fini della determinazione del valore è quella commerciale cioè ottenuta addizionando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni al 100%; la superficie dei muri perimetrali confinanti con altri immobili o con parti comuni dell'edificio al 50% ed al 100% quella dei muri perimetrali non confinanti, il 25% della superficie dei balconi, il 25% delle superfici a cantina/deposito ed il 10% della superficie di giardini sino a 25mq ed il 2% della superficie a giardini oltre i 25mq (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Sanremo, agenzie: Ponente Immobiliare di Geom. Massimo Liberato, STM di Stefano Merello, osservatori del mercato immobiliare OMI, Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, casa.it

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	104,58	0,00	209.160,00	209.160,00
B	appartamento	73,94	0,00	147.880,00	147.880,00
C	appartamento	71,00	0,00	142.000,00	142.000,00
D	appartamento	79,30	0,00	158.600,00	158.600,00
E	appartamento	48,00	0,00	96.000,00	96.000,00

F	appartamento	84,00	0,00	159.600,00	159.600,00
G	appartamento	138,70	0,00	263.530,00	263.530,00
H	appartamento	84,60	0,00	169.200,00	169.200,00
I	appartamento	141,32	0,00	268.508,00	268.508,00
J	appartamento	84,60	0,00	160.740,00	160.740,00
K	appartamento	135,95	0,00	258.305,00	258.305,00
L	appartamento	71,00	0,00	121.410,00	121.410,00
M	appartamento	92,00	0,00	157.320,00	157.320,00
N	appartamento	38,00	0,00	64.980,00	64.980,00
				2.377.233,00 €	2.377.233,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Appetibilità asta giudiziaria	-62.489,00
	62.489,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, allo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento e per le sue caratteristiche, ritiene divisibili in lotti l'immobile ma come da richiesta del G.E. durante l'udienza del 21/05/2024 ho stimato come lotto unico l'intero compendio immobiliare oggetto di perizia.

Il lotto è pignorato per l'intera quota della piena proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 99.918,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.214.826,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 2.214.826,00**

data 25/05/2024

il tecnico incaricato

Stefano Viale

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2022

ALLEGATI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

- 0. PERIZIA PRIVACY**
- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**
- 2. COPIA ROGITO NOTARILE RIGUARDANTE LA PROVENIENZA DEL DIRITTO ALL'ESECUTATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.**
- 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURE CATASTALI, ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE IMMOBILI).**
- 4. PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ELABORATE DAL SOTTOSCRITTO A SEGUITO DI SOPRALUOGO.**
- 5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE (AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ED AGIBILITA' RILASCIATE DAL COMUNE).**
- 6. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 7. VISURA CAMERA DI COMMERCIO SOCIETA' ESECUTATA**
- 8. AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE**