



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPICE SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Badano

CUSTODE:

“IFIR Ponente S.r.l.” con Amministratore Unico Barberis Alberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA DOMENICO FERRERO

CF:FRRDNC58C25E290T

con studio in IMPERIA (IM) VIA SILVIO BONFANTE, 53

telefono: 00390183274634

fax: 00390183274634

email: geoferrero@uno.it

PEC: domenico.ferrero2@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

CORPO A) – particella n. 2, categoria catastale D/7 (area e fabbricati produttivi)

Area carrabile graffiata, campita in colore giallo nell'elaborato grafico allegato, censita in consistenza con il grosso dei fabbricati produttivi alla particella n. 2, con accesso dal civico n. 10 di strada per Torrazza tramite ampio cancello metallico motorizzato, parzialmente pavimentata in calcestruzzo, con entrostanti fabbricati ad uso produttivo, della superficie catastale mq. 5.253 e della superficie fruibile, dedotti i sedimi dei fabbricati, di mq. 4.640.

Presenta giacitura a più livelli comunque carrabilmente accessibili, ove insistono al proprio interno diversi fabbricati successivamente descritti e presenta in una porzione dell'area, cinque serbatoi metallici interrati di tipo cilindrico residuati di una precedente attività, svolta negli anni 1980-1990, di vendita di carburanti liquidi, gasolio e kerosene, il tutto come illustrato nella planimetria allegata; detti serbatoi, non censiti, attesa la loro obsolescenza, sono di fatto inutilizzabili e qualora si intenda fruire del sedime nel cui interrato insistono sono da rimuovere.

Fabbricato ad uso produttivo, particella n. 2, planimetricamente illustrato nell'allegata tavola grafica, composto da più corpi con altezze differenti, per una superficie complessiva coperta di mq. 614, compendiate da adiacenti tettoie, compresa quella aderente al fabbricato residenziale, campita in verde scuro di cui alla particella n. 641, per una superficie complessiva di mq. 250.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo e in acciaio e le coperture in onduline "Eternit" come meglio visibile nella documentazione fotografica allegata e presentano un grave stato di degrado al limite dell'uso.

Con riferimento all'elaborato grafico allegato la composizione di tali corpi di fabbrica è la seguente:

- tettoia grande, campita in colore giallo, A), di mq. 280 circa con altezza variabile da m. 4,50 a m. 5,20;
- locale ex officina, campita in colore blu, B), parte aperta e parte chiusa di mq. 115 circa e altezza di m. 3,50;
- locale deposito in muratura adiacente il locale ex officina, campito in colore blu, C), interamente chiuso per mq. 53 circa e altezza di m. 3,50;
- locali spogliatoio, servizi igienici, docce e ripostiglio, campiti in colore rosso, D), interamente chiusi in muratura, della superficie di mq. 240 circa e altezza di m. 3,50, in pessimo stato d'uso e di fatto inutilizzabili; preciso che quale possibile accessorio di luogo di lavoro l'accesso è esclusivamente pedonale tramite scala priva di opere per l'abbattimento di barriere architettoniche;
- locali ad uso deposito e ripostiglio, campiti in colore rosso, E), della superficie di mq. 50 circa, con altezze interne variabili da m. 3,90 a m. 3,30 e da m. 4,30 a m. 3,95 e altezze inferiori;
- locali ad uso deposito e porticato, campiti in colore verde chiaro, F), della superficie di mq. 51 circa, con altezze interne variabili da m. 3,60 a m. 2,80;
- tettoia frontistante il mapp 641, campita in colore verde scuro, G), della superficie di mq. 42 circa, con altezze interne variabili da m. 3,10 a m. 3,30;

Preciso che la tettoia di collegamento tra i locali officina e i retrostanti locali deposito, anche se indicati negli elaborati allegati alla sanatoria edilizia e nella planimetria catastale, non risulta più presente in loco.

- centrale termica accessibile dal sottoscala;

frontistante vi è una tettoia aperta che è censita nella consistenza del capannone industriale ma di fatto utilizzata dall'unità a piano terra particella 641 sub 1

Con riferimento all'elaborato grafico allegato il fabbricato di cui sopra è campito in colore viola L)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.95 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 641 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 28/09/2016 Pratica n. IM0082667 in atti dal 28/09/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 25719.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1981, prot. n. 110

E

appartamento a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA per la quota di 1/1 di piena proprietà (1

CORPO E) – particella n. 641, subalterno n. 2, piano primo, categoria catastale A/3 (locale ad uso residenziale)

Porzione di immobile ad uso residenziale sito a piano primo che risulta così composto:

- un disimpegno;
- un locale soggiorno e angolo cottura, utilizzato come camera da letto;
- camera da letto;
- locale servizio igienico;

Con riferimento all'elaborato grafico allegato il fabbricato di cui sopra è campito in colore viola L)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 641 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consiste [REDACTED] TORRAZZA, piano: PRIMO, [REDACTED] VARIAZIONE del 30/11/2018 Pratica n. IM0084268 in atti dal 30/11/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20562.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1981, prot. n. 111

Il compendio immobiliare è stato edificato anteriormente l'anno 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 429.919,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 429.919,00
Data della valutazione:	16/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile di cui alla particella 641, subalterni 1 e 2, risultava occupato dal proprietario. Il proprietario non ha prodotto alcun contratto d'affitto o altro titolo per l'uso.

I restanti immobili, particelle 2, 724 e 725 risultavano liberi in disponibilità dell'esecutato.

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** attiva, del 30/06/2005 a firma di NOTAIO VALENTINO ELPIDIO ai nn. REP.31866/14650 di repertorio, iscritta il 01/07/2005 a Imperia ai nn. RP 743 RG 4120, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 13/05/2021 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI ai nn. REP. 1263 di repertorio, trascritta il 13/10/2021 a IMPERIA ai nn. RP. 4448 RG. 5437, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, del 06/10/2021 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. REP. 1462/2021 di repertorio, trascritta il 16/11/2021 a Imperia ai nn. rg. 6014 rp. 4927, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Area ed edifici ad uso produttivo siti in Comune di Imperia, Strada per Torrazza n. 10, edificati negli

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI INTERNI Questa situazione è riferita solamente agli immobili censiti in TORRAZZA F 4 PART 641 S 1 E 2.

(normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE SANATORIA: €516,00
- PRATICA URBANISTICA IN SANATORIA - ONORARIO PROFESSIONALE: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

SI FA PRESENTE CHE IL SUB. 1 A PIANO TERRA E' UTILIZZATO COME ABITAZIONE RESIDENZIALE ANZICHE' COME LOCALE UFFICIO COME INDICATO DA CONCESSIONE IN SANATORIA CONSEGUITA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI INTERNI.

Questa situazione è riferita solamente agli immobili censiti in TOR F 4 M 641 S 1 E S2.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA E DIRITTI: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

SI FA PRESENTE CHE IN BANCA DATI CATASTALE, IL SUB. 1 A PIANO TERRA, E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO IN VISURA IN CATEGORIA A/3 RESIDENZIALE ANZICHE' A/10 UFFICIO COME INDICATO NELLA PLANIMETRIA ABBINATA E COME REGOLARIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, FRAZIONE TORRAZZA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA per la quota di 1/1 di piena prop

CORPO A) – particella n. 2, categoria catastale D/7 (area e fabbricati produttivi)

Area carrabile graffata, campita in colore giallo nell'elaborato grafico allegato, censita in consistenza con il grosso dei fabbricati produttivi alla particella n. 2, con accesso dal civico n. 10 di strada per Torrazza tramite ampio cancello metallico motorizzato, parzialmente pavimentata in calcestruzzo, con entrostanti fabbricati ad uso produttivo, della superficie catastale mq. 5.253 e della superficie fruibile, dedotti i sedimi dei fabbricati, di mq. 4.640.

Presenta giacitura a più livelli comunque carrabilmente accessibili, ove insistono al proprio interno diversi fabbricati successivamente descritti e presenta in una porzione dell'area, cinque serbatoi metallici interrati di tipo cilindrico residuati di una precedente attività, svolta negli anni 1980-1990, di vendita di carburanti liquidi, gasolio e kerosene, il tutto come illustrato nella planimetria allegata; detti serbatoi, non censiti, attesa la loro obsolescenza, sono di fatto inutilizzabili e qualora si intenda fruire del sedime nel cui interrato insistono sono da rimuovere.

Fabbricato ad uso produttivo, particella n. 2, planimetricamente illustrato nell'allegata tavola grafica, composto da più corpi con altezze differenti, per una superficie complessiva coperta di mq. 614, compendiate da adiacenti tettoie, compresa quella aderente al fabbricato residenziale, campita in verde scuro di cui alla particella n. 641, per una superficie complessiva di mq. 250.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo e in acciaio e le coperture in onduline "Eternit" come meglio visibile nella documentazione fotografica allegata e presentano un grave stato di degrado al limite dell'uso.

Con riferimento all'elaborato grafico allegato la composizione di tali corpi di fabbrica è la seguente:

- tettoia grande, campita in colore giallo, A), di mq. 280 circa con altezza variabile da m. 4,50 a m. 5,20;
- locale ex officina, campita in colore blu, B), parte aperta e parte chiusa di mq. 115 circa e altezza di m. 3,50;
- locale deposito in muratura adiacente il locale ex officina, campito in colore blu, C), interamente chiuso per mq. 53 circa e altezza di m. 3,50;
- locali spogliatoio, servizi igienici, docce e ripostiglio, campiti in colore rosso, D), interamente chiusi in muratura, della superficie di mq. 240 circa e altezza di m. 3,50, in pessimo stato d'uso e di fatto inutilizzabili; preciso che quale possibile accessorio di luogo di lavoro l'accesso è esclusivamente pedonale tramite scala priva di opere per l'abbattimento di barriere architettoniche;
- locali ad uso deposito e ripostiglio, campiti in colore rosso, E), della superficie di mq. 50 circa, con altezze interne variabili da m. 3,90 a m. 3,30 e da m. 4,30 a m. 3,95 e altezze inferiori;
- locali ad uso deposito e porticato, campiti in colore verde chiaro, F), della superficie di mq. 51 circa, con altezze interne variabili da m. 3,60 a m. 2,80;
- tettoia frontistante il mapp 641, campita in colore verde scuro, G), della superficie di mq. 42 circa, con altezze interne variabili da m. 3,10 a m. 3,30;

Preciso che la tettoia di collegamento tra i locali officina e i retrostanti locali deposito, anche se indicati negli elaborati allegati alla sanatoria edilizia e nella planimetria catastale, non risulta più presente in loco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di H min 2.60 m - H max 5.90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 4.790,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA SNC, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE del 10/03/2003 Pratica n. 54858 in atti dal 10/03/2003 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22114.1/2003)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, 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:

media
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Aree urbane carrabili, censite alla particella n. 2 di mq. 4.639 x 15 €/mq = 69.585,00 €
 - Fabbricato ad uso produttivo, censito alla particella n. 2, di mq. 614 x 450 €/mq = 276.300,00 €
- totale 345.885,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **345.885,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 345.885,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 345.885,00

BENI IN IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, FRAZIONE TORRAZZA

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito industriale a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA per la quota di 1/1 di piena pro [REDACTED]

CORPO B) – particella n. 724, categoria catastale C/2, mq. 12 (locale ad uso deposito)

piccolo locale ad uso deposito, separato dal corpo principale, corpo A) prefabbricato con pareti e copertura in lamierato metallico coibentato.

Con riferimento all'elaborato grafico allegato il fabbricato di cui sopra è campito in colore blu scuro H)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di H min 2.00 m - H max 2.30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 724 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA SNC, piano: TERRA, derivante da COSTITUZIONE del 07/03/2003 Pratica n. 53879 in atti dal 07/03/2003 COSTITUZIONE (n. 407.1/2003)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Locale deposito censito alla particella n. 724, mq. 12 x 650,00 €/mq = 7.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.800,00**

BENI IN IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, FRAZIONE TORRAZZA

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito indust
di piena proprie
CORPO C) – par

piccolo locale ad uso deposito, separato dal corpo principale, corpo A) trattasi di locale prefabbricato in metallo lamierato non isolato con copertura curva.

Con riferimento all'elaborato grafico allegato il fabbricato di cui sopra è campito in colore marrone I)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di H min 2.00 m - H max 2.30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 725 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA SNC, piano: TERRA, derivante da COSTITUZIONE del 10/03/2003 Pratica n. 54847 in atti dal 10/03/2003 COSTITUZIONE (n. 413.1/2003)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Locale deposito censito alla particella n. 725, mq. 15 x 650,00 €/mq = 9.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.750,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.750,00**

BENI IN IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, FRAZIONE TORRAZZA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO D

ufficio a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10 frazione TORRAZZA per la quota di 1/1 di piena prop

CORPO D) – particella n. 641, subalterno n. 1, piano terra categoria catastale A/3 (locale ad uso residenziale)

Immobile urbanisticamente adibito ad ufficio, catastalmente indicato in planimetria come ufficio e in visura erroneamente censito come residenziale.

La porzione di immobile, situata al piano terra, risulta così composta:

- ampio locale di forma rettangolare adibito a soggiorno e cucina e ingresso;
- un locale ripostiglio;
- un locale servizio igienico;
- centrale termica accessibile dal sottoscala;

frontistante vi è una tettoia aperta che è censita nella consistenza del capannone industriale ma di fatto utilizzata dall'unità a piano terra particella 641 sub 1

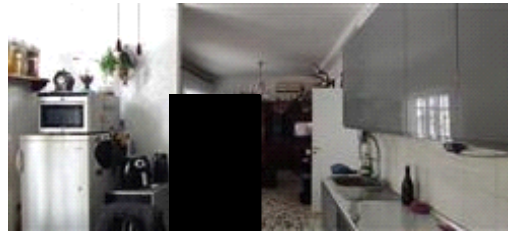
Con riferimento all'elaborato grafico allegato il fabbricato di cui sopra è campito in colore viola L)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.95 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 641 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 28/09/2016 Pratica n. IM0082667 in atti dal 28/09/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.

25719.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1981, prot. n. 110



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile oggetto della certificazione è redatto su Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili e non residenziale come indicato erroneamente in visura

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a IMPERIA STRADA TORRAZZA 10, frazione TORRAZZA per la quota di 1/1 di

CORPO E) – particella n. 641, subalterno n. 2, piano primo, categoria catastale A/3 (locale ad uso residenziale)

Porzione di immobile ad uso residenziale sito a piano primo che risulta così composto:

- un disimpegno;
- un locale soggiorno e angolo cottura, utilizzato come camera da letto;
- camera da letto;
- locale servizio igienico;

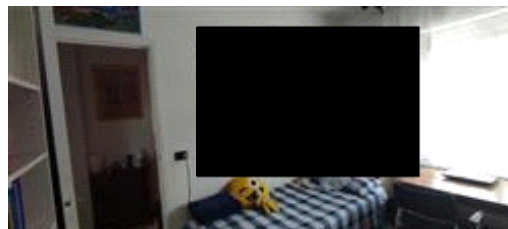
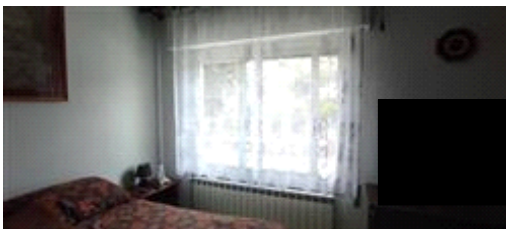
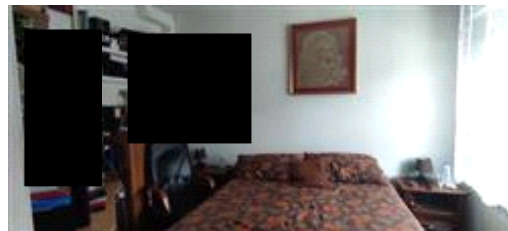
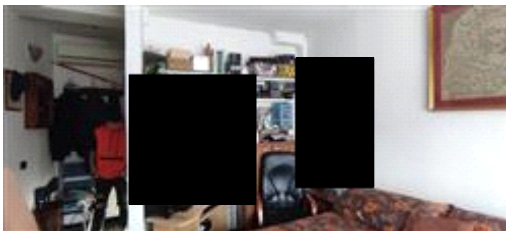
Con riferimento all'elaborato grafico allegato il fabbricato di cui sopra è campito in colore viola L)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 641 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana TOR, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: STRADA TORRAZZA, piano: PRIMO, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE del 30/11/2018 Pratica n. IM0084268 in atti dal 30/11/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20562.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/01/1981, prot. n. 111

Il compendio immobiliare è stato edificato anteriormente l'anno 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

DATI GENERALI

Decisione d'uso: Residenziale, Non residenziale
 Classificazione (D.P.R. 41/2001): S1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo
 Indirizzo: **IMPERIA ROE 148/2021**

Objetto dell'intervento:
 Inerzi edifici, Unità immobiliare, Gruppo unità immobiliari, Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

Nuova installazione: Passaggio di proprietà, Lottizzazione, Restaurazione importante, Riqualificazione energetica, Altro: **ALLEGATA A CTU TRIBUNALE**

Dati identificativi

Regione: **Liguria**
 Comune: **Imperia**
 Indirizzo: **STRADA TORRAZZA, 16**
 Piano: **PRIM**
 Nome: _____
 Coordinate: **43.8904 °N 11.6096 °E**

Area coperta (m²): _____
 Area di costruzione (m²): **187**
 Superficie utile (m²): **167,71**
 Superficie utile riferita (m²): **0,00**
 Volume utile (m³): **155,82**
 Volume utile riferito (m³): **0,00**

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale con riferimento al fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

CLASSE ENERGETICA

EP globale **38,12 kWh/m²anno**

EP fabbricato **38,12 kWh/m²anno**

Allegato (in formato PDF scaricabile in formato elettronico)

Fig. 1

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Previsioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indice di prestazione energetica globale ed ambiente
<input checked="" type="checkbox"/>	Carburante fossile	1000 kWh/anno	Indice di prestazione energetica globale con riferimento all'edificio: 38,12 kWh/m²anno
<input type="checkbox"/>	Altre fonti rinnovabili		
<input type="checkbox"/>	Altre fonti rinnovabili		Indice di prestazione energetica globale con riferimento all'edificio: 38,12 kWh/m²anno
<input type="checkbox"/>	Altre fonti rinnovabili		
<input type="checkbox"/>	Altre fonti rinnovabili		Emissioni di CO ₂ : 6,36 kg/m²anno
<input type="checkbox"/>	Altre fonti rinnovabili		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguenti, con l'angolo retto e con la realizzazione del fabbricato di base, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio e immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENIENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSIGLIATI

Intervento	SPESSE ESTIMATE (MIGLIORAMENTO)	Guadagno in riduzione consumi (MIGLIORAMENTO)	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP A, non inferiore a B)	Classi energetiche raggiungibili con interventi di riqualificazione
Non	RIQUALIFICAZIONE CALORE	NO	0	F (200,26 kWh/m ² anno)	F (200,26 kWh/m ² anno)

Fig. 2

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: **0 kWh/anno** Valore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume utile (m ³)	186,92	uf
S - Superficie disperdita (m ²)	141,36	uf
Rendimento UV	0,9002	
EP fabbricato	186,92	kWh/m ² anno
Accumulo in	0,0075	
T _{int}	1,600	h/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione impianto	Tipo di impianto	Stato di installazione	Indice di prestazione energetica globale	Volume utile (m ³)	Superficie disperdita (m ²)	EP fabbricato (kWh/m ² anno)	EP globale (kWh/m ² anno)
Impianto di riscaldamento	Calore radiante	NO					
Impianto di climatizzazione estiva	Non presente						
Impianto di climatizzazione invernale	Non presente						
Impianto di ventilazione meccanica controllata	Non presente						
Impianto di produzione di acqua calda sanitaria	Non presente						
Impianto di produzione di energia elettrica	Non presente						
Impianto di produzione di energia termica	Non presente						

SOPRALLUOGHE E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo in loco dell'edificio delegato per la redazione del presente APE? Sì

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza a garanzia di correttezza massima dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? Sì

Il software utilizzato nel presente attestato è stato verificato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? Sì

Il presente attestato è stato redatto elettronicamente in formato elettronico e viene effettuato il download del file dal sito dell'APE (D.P.R. 41/2001) e dell'archivio "S" (art. 1 del D.L. 158/2005) con le modalità dell'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione: **29-04-2021** Firma e titolo del tecnico e firma digitale: _____

Fig. 3

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

INFORMAZIONI SUI MIGLIORAMENTI DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionale o locale, legate all'attuazione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/organismo pubblico, Tecnico abilitato, Organismo/consorzio

Nome e Cognome - Denominazione: **Domenico Ferrero**
 Indirizzo: **perferma@tin.it**
 Email: **perferma@tin.it**
 Telefono: _____
 Titolo: _____
 Ordine/Associazione: _____
 Dichiarazione di responsabilità: **Il sottoscritto certificatore (tecnico) abilitato, convalidato dalla Commissione tecnica di settore degli art. 219 e 221 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza di giudizio l'attività di certificazione, verificando nel rispetto delle norme applicabili, l'attendibilità e l'accuratezza dei dati e delle informazioni fornite dal cliente, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 41/2001 e del D.L. 158/2005.**

Informazioni aggiuntive: _____

SOPRALLUOGHE E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo in loco dell'edificio delegato per la redazione del presente APE? Sì

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza a garanzia di correttezza massima dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? Sì

Il software utilizzato nel presente attestato è stato verificato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? Sì

Il presente attestato è stato redatto elettronicamente in formato elettronico e viene effettuato il download del file dal sito dell'APE (D.P.R. 41/2001) e dell'archivio "S" (art. 1 del D.L. 158/2005) con le modalità dell'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione: **29-04-2021** Firma e titolo del tecnico e firma digitale: _____

Fig. 4

IMPERIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. IMPERIA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	0,00	0,00	345.885,00	345.885,00
B	deposito industriale	0,00	0,00	7.800,00	7.800,00
C	deposito industriale	0,00	0,00	9.750,00	9.750,00
D	ufficio	0,00	0,00	52.800,00	52.800,00
E	appartamento	0,00	0,00	52.800,00	52.800,00
				469.035,00 €	469.035,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
SMALTIMENTO MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT 820 mq CIRCA	-16.400,00
SMALTIMENTO SERBATOI INTERRATI	-20.000,00
	36.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.716,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 429.919,00**

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: **€ 429.919,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F

ufficio a IMPERIA VIA DON ABBO IL SANTO 12, quartiere ONEGLIA, della superficie commerciale

Trattasi di porzione di fabbricato urbano sito in Imperia via Don Abbo il Santo 12, facente parte dell'edificio denominato Grattacielo Andrea Doria, scala A), sito in piano settimo ad uso ufficio risultante dall'unione dei precedenti appartamenti ad uso abitativo, interni n. 15 e n. 16 e relativo cambio d'uso.

L'accesso all'ufficio avviene dalla scala A, ed è servito da due impianti ascensori funzionanti da piano terra a piano decimo; insiste inoltre, per un eventuale accesso pedonale e quale via di fuga anti incendio, una scala condominiale munita di porte tagliafuoco con maniglioni antipanico.

Quantunque l'immobile sia ora un unico ufficio, sono state conservate, per l'accesso dal vano scale, le due distinte porte dei preesistenti alloggi.

Lo stato di manutenzione risulta molto buono e ciò a seguito di un recente intervento di manutenzione interna, anno 2002.

La superficie complessiva coperta al lordo delle murature perimetrali di detto ufficio è di mq 235 c.a.; la superficie dei terrazzi è di complessivi mq. 51 c.a.

La superficie commerciale, trattandosi di locali ad uso ufficio, può essere assunta del 100 % della superficie coperta pari a mq. 235.

La composizione di detto ufficio è la seguente :

Ufficio 1) di m 2,75 x m. 4,85 con esposizione lato ovest

Ufficio 2) di m. 2,50 x m. 3.45, con esposizione lato ovest

Ufficio 3) di m. 4,65 x m. 5.35, con esposizione angolare lato ovest e lato nord;

Ufficio 4) di m. 4,65 x m. 2.50, con esposizione lato nord

Ufficio 5) di m. 4,60 x m. 7,15, con esposizione lato nord;

Ufficio 6) di m. 4,60 x m. 5,05, con esposizione lato nord;

Ufficio 7) di m. 3,15 x m. 5,05, con esposizione angolare lato nord e lato est;

Ufficio 8) di m. 3,10 x m. 3,80, con esposizione lato est;

completano l'immobile:

Locale archivio 1) di m. 1,95 x 4,95 con esposizione lato est;

Locale archivio 2) di m. 1,60 x 3,10 locale cieco con ventilazione forzata;

Locale servizio igienico 1) di m. 1,60 x 3,85 con esposizione lato est;

Locale servizio igienico 2) di m. 1,25 x 1,90 locale cieco con ventilazione forzata;

Locale servizio igienico 3) di m. 1,45 x 1,45 con antibagno di m. 1,20 x 1,45 locali ciechi con ventilazione forzata;

Locale corridoio di raccordo tra i vari vani della lunghezza di m. 17,10 c.a. per una larghezza media di m. 2,00.

Al momento del sopralluogo risultavano essere funzionanti gli impianti idrico, elettrico e per la climatizzazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 15 e 16, scala A, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 762 sub. 117 (catasto fabbricati), sezione urbana ON, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 10,5 vani, indirizzo catastale: VIA DON ABBO IL SANTO n. 12, piano: 7 - SCALA A - INTERNO 15 E 16, intestato [REDACTED], derivante da FUSIONE E CAMBIO D'USO DA RESIDENZIALE A UFFICIO DEI EX SUBALTERNI 26 E 27 ORA SUBALTERNO 117
Coerenze: A Est : muri perimetrali; A Sud : vano scale e pareti divisorie altre unità subalterni n. 122 e n. 138 A Ovest : muri perimetrali; A Nord : muri perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 20 piani di cui 18 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967-1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 516.698,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 516.698,35
Data della valutazione:	16/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato per una porzione dell'intero di cui al subalterno 117, interno 15, contornato in colore rosso nell'elaborato allegato, di maggior consistenza, posta a [REDACTED] contratto di locazione, stipulato il 01/06/2018, avente scadenza il 31/05/2024, registrato il 11/06/2018, a GENOVA, ai nn 007549-serie 3T, tipologia del contratto 6+6, con canone di locazione annuo di 8.400,00 €.

Per un'altra porzione dell'intero di cui al subalterno 117, interno 16, contornato in colore blu [REDACTED] minor consistenza, posta a nord-est, [REDACTED] contratto di locazione, stipulato il 19/04/2021, con decorrenza 01/05/2021 [REDACTED] strato il 19/04/2021, a IMPERIA ai nn. 001161- SERIE 3T, con canone di locazione annuo di 7.200,00 €.

Entrambi i contratti di locazione sono stati stipulati antecedentemente la data dei pignoramenti.

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 **giudiziale** attiva, del 26/11/2015 a firma di TRIBUNALE IMPERIA, iscritta il 22/12/2015 a IMPERIA ai nn. RP. 614 RG. 5481, a favore di CONDOMINIO ANDREA DORIA IMPERIA VIA DON ABBO IL SANTO N. 12, contro **Il Condominio Andrea Doria Imperia**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE CONTRO A SEGUITO DI PRECEDENTE ES. IMM. 36/2016 ORA CESSATA, PER LA CUI CANCELLAZIONE E' NECESSARIO L'ASSENSO DEL CREDITORE

ipoteca **volontaria** attiva, del 07/05/2002 a firma di NOTAIO SAGUATO GIOVANNI ai nn. REP.127815 di repertorio, iscritta il 17/05/2002 a Imperia ai nn. RP. 320 RG. 2161, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 13/09/2021 a firma di ufficiali giudiziari ai nn. repertorio 1263 di repertorio, trascritta il 13/10/2021 a Imperia ai nn. rg. 5437 r.p. 4448, a favore di BANCO BPM S.P.A., contro **Il Condominio Andrea Doria Imperia**, derivante da atto giudiziario

pignoramento, del 06/10/2021 a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. REP. 1462/2021 di repertorio, trascritta il 16/11/2021 a Imperia ai nn. rg. 6014 rp. 4927, a favore di SPICE SPV S.R.L., contro **Il Condominio Andrea Doria Imperia**, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.454,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 349,30
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	16,79
Ulteriori avvertenze:	
si allegano tabelle condominiali preventivo e consuntivo	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/05/2002 a firma di notaio Saguato Giovanni ai nn. rep. 127814 fasc. 20710 di repertorio, registrato il 27/05/2002 a Imperia ai nn. 761/IV, trascritto il 17/05/2002 a Imperia ai nn. r.g. 2160 r.p. 1692.

Il titolo è riferito solamente a agli ex subalterni 26 e 27 successivamente soppressi e fusi in un unico subalterno, l'attuale sub. 117

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia rilasciata il 21/12/1966, agibilità del 26/03/1971.
Variante Licenza Edilizia del 25/10/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione degli ex sub 26 e 27 in unica consistenza, sub. 117 e diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: testo unico edilizia 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

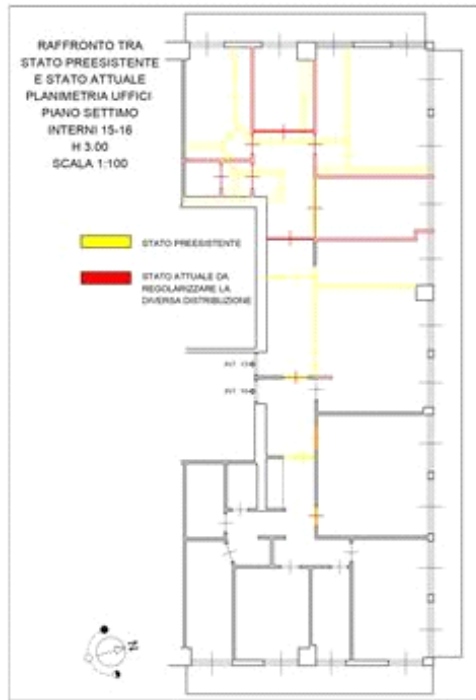
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione: €1.000,00
- rimborso spese istruttoria C.I.L.A.: €100,00
- diritti di segreteria C.I.L.A.: €51,65
- onorario professionale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Con l'entrata in vigore delle Legge regionale n. 15 del 28/06/2017 del che va a modificare la preesistente Legge n. 16/2008, tale attività edilizia, fusione di sue unità abitative e cambio d'uso da residenziale ad ufficio, è liberamente praticabile e non più soggetta ad autorizzazione alcuna, e neppure a qualsivoglia sanzioni di sorta, mentre per quanto attiene la diversa distribuzione interna dei vani, si rende necessario ai fini urbanistici la regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica C. I. L. A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMPERIA VIA DON ABBO IL SANTO 12, QUARTIERE ONEGLIA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO F

ufficio a IMPERIA VIA DON ABBO IL SANTO 12, quartiere ONEGLIA, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di porzione di fabbricato urbano sito in Imperia Via Don Abbo il Santo 12, facente parte dell'edificio denominato Grattacielo Andrea Doria, scala A), sito in piano settimo ad uso ufficio risultante dall'unione dei precedenti appartamenti ad uso abitativo, interni n. 15 e n. 16 e relativo cambio d'uso.

L'accesso all'ufficio avviene dalla scala A, ed è servito da due impianti ascensori funzionanti da piano terra a piano decimo; insiste inoltre, per un eventuale accesso pedonale e quale via di fuga anti incendio, una scala condominiale munita di porte tagliafuoco con maniglioni antipánico.

Quantunque l'immobile sia ora un unico ufficio, sono state conservate, per l'accesso dal vano scale, le due distinte porte dei preesistenti alloggi.

Lo stato di manutenzione risulta molto buono e ciò a seguito di un recente intervento di manutenzione interna, anno 2002.

La superficie complessiva coperta al lordo delle murature perimetrali di detto ufficio è di mq 235 c.a.;

la superficie dei terrazzi è di complessivi mq. 51 c.a.

La superficie commerciale, trattandosi di locali ad uso ufficio, può essere assunta del 100 % della superficie coperta pari a mq. 235.

La composizione di detto ufficio è la seguente :

Ufficio 1) di m 2,75 x m, 4,85 con esposizione lato ovest

Ufficio 2) di m. 2,50 x m. 3.45, con esposizione lato ovest

Ufficio 3) di m. 4,65 x m. 5.35, con esposizione angolare lato ovest e lato nord;

Ufficio 4) di m. 4,65 x m. 2.50, con esposizione lato nord

Ufficio 5) di m. 4,60 x m. 7,15, con esposizione lato nord;

Ufficio 6) di m. 4,60 x m. 5,05, con esposizione lato nord;

Ufficio 7) di m. 3,15 x m. 5,05, con esposizione angolare lato nord e lato est;

Ufficio 8) di m. 3,10 x m. 3,80, con esposizione lato est;

completano l'immobile:

Locale archivio 1) di m. 1,95 x 4,95 con esposizione lato est;

Locale archivio 2) di m. 1,60 x 3,10 locale cieco con ventilazione forzata;

Locale servizio igienico 1) di m. 1,60 x 3,85 con esposizione lato est;

Locale servizio igienico 2) di m. 1,25 x 1,90 locale cieco con ventilazione forzata;

Locale servizio igienico 3) di m. 1,45 x 1,45 con antibagno di m. 1,20 x 1,45 locali ciechi con ventilazione forzata;

Locale corridoio di raccordo tra i vari vani della lunghezza di m. 17,10 c.a. per una larghezza media di m. 2,00.

Al momento del sopralluogo risultavano essere funzionanti gli impianti idrico, elettrico e per la climatizzazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 15 e 16, scala A, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 762 sub. 117 (catasto fabbricati), sezione urbana ON, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza 10,5 vani, indirizzo [REDACTED] SANTO n. 12, piano: 7 - SCALA A - INTERNO 15 E 16, intes [REDACTED] ante da FUSIONE E CAMBIO D'USO DA RESI [REDACTED] SUBALTERNI 26 E 27 ORA SUBALTERNO 117
Coerenze: A Est : muri perimetrali; A Sud : vano scale e pareti divisorie altre unità subalterni n. 122 e n. 138 A Ovest : muri perimetrali; A Nord : muri perimetrali;

L'intero edificio sviluppa 20 piani di cui 18 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1967-1971.

ente
ntate

Divisione Provinciale di Imperta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 10/01/2022
 Ora: 08:44:58
 Numero Pratica: 132460/2022
 Fog. 5 - Segue

> Dati di superficie
 Totale: 184 m²
 Superficie di impianto sottostante il 15/11/2011
 Dati relativi alla geometria data di presentazione
 18/03/2022 per n. 54947

Inmobili di catasto fabbricati -
S.S. **Cassali di aggiornamento ed emendati**

> Dati identificativi
 Comune di IMPERIA (2240) (M)
 - Sec. Un. ON Foglio 8 Particella 763 Subalterno 117
 Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di IMPERIA (2240) (M)
 Foglio 8 Particella 762

> Indirizzo
 VIA DON LABEO n. 12 - Stato: Aumento 18 Piano 7
 VARIAZIONE del 15/11/2011 Pratica n. 80020713 in
 atti del 15/11/2011 FUSIONE E CAMBIO D'USO in
 71008/1/2011

> Dati di classamento
 Rendita: Euro 4.286,52
 Zona catastale: I
 Categoria: A/10 - Classe D - Coefficiente 163,646

> Dati di superficie
 Totale: 244 m²
 Superficie di impianto sottostante il 15/11/2011
 Dati relativi alla geometria data di presentazione
 15/11/2011 per n. 80020713

> Intestazione attuale degli immobili del n. 1 al n. 6 - totale righe intestati: 1

1. IMMOBILIZIAZIONE RIVERA S.R.L.
 (CF 0722200020)
 Sede in GENOVA (GE)
 Stato di Proprietà: 1/1 (ultima dell'atto 1)

1. Atto del 10/02/2018 (Pubblicazione Ufficiale - CADAL/
 PRICIA - Sede MI-AN-GE) del Superamento in 22524 -
 TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE e Nota presentata
 con Modello Unico n. 2254/2018 e Registro n. 6
 IMPERIA in atti del 18/06/2018

ente
ntate

Divisione Provinciale di Imperta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

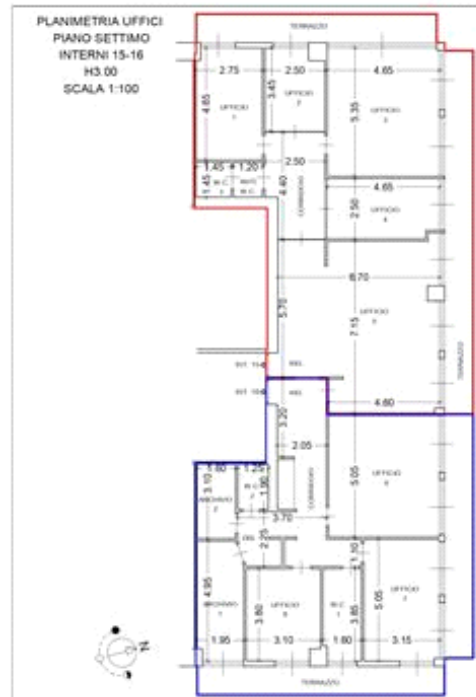
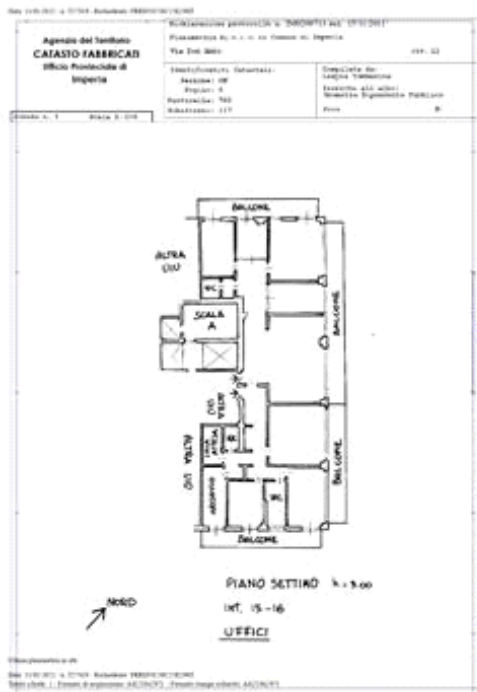
Data: 10/01/2022
 Ora: 08:44:58
 Numero Pratica: 132460/2022
 Fog. 6 - Fine

> Totale Parziale
Catasto Fabbricati
 Immobili ed. nel comune di IMPERIA (2240)
 Numero immobili: 4 Particelle: euro 15.131,88 Euro: 14,8 Superficie: 27 m²

> Totale generale
Catasto Fabbricati
 Totale immobili: 4 Particelle: euro 15.131,88 Euro: 14,8 Superficie: 27 m²
Catasto Terreni
 Totale immobili: 0

Stato amministrativo
 Data: 01/01/2022

Legenda
 (1) (17) Fabbricati costruiti e abilitati per impianti esigenze di un attività industriale e commercialmente di destinazione
 diversa per via dell'installazione
 (2) (2) Abitazioni di tipo economico
 (3) Edifici in "superficie di fabbricazione" destinati a una occupazione per abitazioni e di carattere commerciale o non commerciale"
 (4) Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2017
 di C.C. Maggioranza in titoli di deposito, cambio e soffitti ex non unita di unità immobiliare abilitata
 al (1) Ufficio studi prezzi



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	235,00	x	100 %	=	235,00
Totale:	235,00				235,00



FOTO-ESTERNA



FOTO 1



FOTO 2

FOTO 3



FOTO 4



FOTO 7



FOTO 3

FOTO 6



FOTO 8

FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preso come riferimento:

- recenti compravendite per unità ad uso ufficio, poste nel medesimo immobile sul lato sud, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e del fabbricato cui l'immobile insiste: accessi, localizzazione, esposizione ecc.;
 - i valori desumibili dall' O. M. I., Osservatorio Mercato Immobiliare per immobili ad uso ufficio collocato in Imperia Oneglia zona centrale a sud della ex ferrovia;
 - la superficie coperta dell'immobile complessivamente di circa 235 mq. quando ordinariamente, i locali ad uso ufficio normalmente commercializzati hanno superficie di 80 -100-120 mq.;
 - che al crescere della superficie dell'immobile non vi è una diretta riconoscenza del prezzo standard percepibile a mq. in quanto al crescere della superficie dell'immobile il prezzo percepibile a mq. tende, normalmente, a diminuire;
- lo scrivente ritiene, alla data odierna, esprime la seguente valutazione di Euro 2.600,00 a mq. (dicono Euro Duemilaseicento a mq.); ne consegue quindi che l'immobile ha un valore di mercato di Euro 2.600,00 x mq. 235 = Euro 611.000,00 (Euro Seicentoundicimila/00--)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **611.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DETRAZIONE LOCAZIONI USO UFFICIO SCADENTI : PORZ. NORD EST AL 31/05/2024 - PORZ. NORD OVEST AL 30/04/2027	-91.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 519.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 519.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di IMPERIA, ufficio tecnico di COMUNE DI IMPERIA, agenzie: IMPERIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. IMPERIA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F	ufficio	235,00	0,00	519.350,00	519.350,00
				519.350,00 €	519.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.651,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 516.698,35**

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:	€ 516.698,35

data 16/08/2022

il tecnico incaricato
GEOMETRA DOMENICO FERRERO