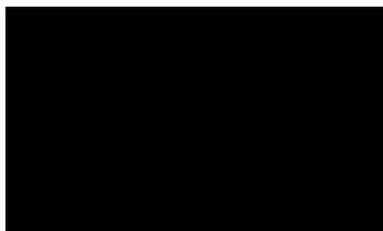




# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**8/2008**



GIUDICE:

dott.ssa MARTINA BADANO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 17/11/2021

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](mailto:geoferrero@uno.it)

PEC: [domenico.ferrero2@geopec.it](mailto:domenico.ferrero2@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2008

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a IMPERIA VIA DEGLI ORTI 44, frazione MONTEGRAZIE per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Alloggio edificato precedentemente l'anno 1942, costituito da unico corpo di fabbrica indipendente [REDACTED] i sviluppa per tre piani fuori terra, situato nella frazione di Montegrazie del Comune di Imperia, censito al subalterno n. 2. Preciso che il subalterno n. 1, posto a piano seminterrato, non è oggetto di pignoramento.

L'alloggio è così composto:

- a piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, locale servizio igienico, cantina, balcone con piccolo locale tecnico con w.c. e corte;

- a piano primo da: vano scala, due disimpegni, quattro camere e un soggiorno;

- a piano secondo da: vano scala, disimpegno, due camere e terrazza;

La dotazione degli impianti è la seguente:

- impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria del tipo a gas con radiatori;

- impianto elettrico e televisivo;

tutti vetusti e fuori norma.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai di interpiano e di copertura in legno.

Lo stato manutentivo dell'immobile è definibile scarso, in particolare parti della copertura sono interessate da cedimenti e infiltrazioni di acque piovane.

L'accesso all'immobile è esclusivamente pedonale con insistenti barriere architettoniche.

All'interno l'immobile versa in uno stato conservativo scadente e insufficiente per un uso residenziale ordinario.

Le fotografie allegate testimoniano bene lo stato dell'alloggio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 387 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORTI n. 44, piano: TERRA - PRIMO - SECONDO

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 75.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 75.600,00</b>



trova:

Data della valutazione:

17/11/2021

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

Come da sentenza del Tribunale di Imperia [REDACTED] ad oggi non trascritta, cosicchè nei registri immobiliari della PP CC e al Catasto l'immobile risulta ancora intestato a [REDACTED] si allega copia della Sentenza.

#### D ONERI GIURIDICI:

1 ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale RE MARCO Repertorio [REDACTED] LONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

2 TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO [REDACTED]

3 TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

#### 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:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'alloggio non insiste in un edificio condominiale.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] immobile come da sentenza del Tribunale di Imperia n. [REDACTED] ad oggi non trascritta alla Pubblica Conservatoria di Imperia.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato edificato antecedente l'anno 1942 e non risultano pratiche edilizie afferenti l'immobile.

La planimetria catastale agli atti rappresenta compiutamente lo stato dei luoghi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN IMPERIA VIA DEGLI ORTI 44, FRAZIONE MONTEGRAZIE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a IMPERIA VIA DEGLI ORTI 44, frazione MONTEGRAZIE per la quota di 1/1 di piena proprietà

Alloggio edificato antecedentemente l'anno 1942, costituito da unico corpo di fabbrica indipendente che si sviluppa per tre piani fuori terra, situato nella frazione di Montegrazie del Comune di Imperia, censito al subalterno n. 2. Preciso che il subalterno n. 1, posto a piano seminterrato, non è oggetto di pignoramento.

L'alloggio è così composto:

- a piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, locale servizio igienico, cantina, balcone con piccolo locale tecnico con w.c. e corte;
- a piano primo da: vano scala, due disimpegni, quattro camere e un soggiorno;
- a piano secondo da: vano scala, disimpegno, due camere e terrazza;

La dotazione degli impianti è la seguente:

- impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria del tipo a gas con radiatori;
- impianto elettrico e televisivo;

tutti vetusti e fuori norma.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai di interpiano e di copertura in legno.

Lo stato manutentivo dell'immobile è definibile scarso, in particolare parti della copertura sono interessate da cedimenti e infiltrazioni di acque piovane.

L'accesso all'immobile è esclusivamente pedonale con insistenti barriere architettoniche.

All'interno l'immobile versa in uno stato conservativo scadente e insufficiente per un uso residenziale ordinario.

Le fotografie allegate testimoniano bene lo stato dell'alloggio.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 387 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORTI n. 44, piano: TERRA - PRIMO - SECONDO





FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9



FOTO N° 10

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono IMPERIA PORTO S. MAURIZIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso:  Residenziale,  Non residenziale

Classificazione C.P.R. 41292:  Edificio esistente a residenza con carattere strutturato

Superficie utile (m²): 2009

Regione: Liguria, Comune: Rapallo, Indirizzo: Via De' S. Orti, 44, Piano: 1° piano - PRIMO - SECONDO

Superficie utile (m²): 2009, Volume utile (m³): 544.75

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO**

INVERNO ESATE

CLASSE A TERMO (EPg) 325.08 kWh/m²/anno

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**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.

IMPIANTO	POT. ENERGETICA UTILE (kW)	Quantità annua consumata in uso standard (kWh/anno)	Indice di prestazione energetica globale all'impianto (EPg impiantistica) (kWh/m²/anno)
Energia elettrica da rete		200 (200)	
Calore			
Acqua calda			
Acqua fredda			
Gas			
Altri			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento e con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio e inoltre oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Intervento	Valore EPg (kWh/m²/anno) (pre-intervento)	Valore EPg (kWh/m²/anno) (post-intervento)	Classe Energetica (pre-intervento)	Classe Energetica (post-intervento)
ISOLAZIONE TERMICA	325.08	200.00	A TERMO	B



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare

Descrizione: alloggio in centro storico della frazione Montegrazie di Imperia.

Indirizzo: Via Degli Orti n. 44

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.600,00 pari a 600,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona Suburbana/SUBURBANA, FR. MOLTEDO E MONTEGRAZIE, STRADA CIOSA, codice zona E1, per le abitazioni di tipo economico indica un valore che oscilla da un minimo di 1100 €/mq a un massimo di 1600 €/mq, bisogna tenere conto del pessimo stato di conservazione e delle criticità della copertura e la tipologia di impianti e finiture con un deprezzamento nell'ordine del 50 % circa definendo quindi un valore di circa 600 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Relativamente alla superficie lo scrivente ha scelto in questo caso di valutare l'immobile utilizzando la superficie netta calpestabile che assomma ad 126,20 mq. contro una superficie lorda, esterno perimetrali, di 188,00 mq.

Questa anomalia deriva dal fatto che l'immobile venne edificato con murature portanti perimetrali di grande spessore - 60 - 80 cm.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGENZIA ENTRATE UFFICIO TERRITORIO 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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	75.600,00	75.600,00



75.600,00 €

75.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 75.600,00

**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: € 75.600,00

data 17/11/2021

il tecnico incaricato  
geometra DOMENICO FERRERO

