



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**129/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, E PER ESSA SPECIAL GARDANT S.P.A

DEBITORE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**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 129/2023

## LOTTO 1

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

- A** sottotetto non abitabile a IMPERIA Via XXV Aprile 222 per la quota di 1/1 di piena proprietà  
( )Identificazione catastale:
- foglio 4 particella 449 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana on, zona censuaria 1, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 222, piano: 2, intestato a \_\_\_\_\_

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.916,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.916,00
Data della valutazione:	16/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di locali sottotetto e adiacente terrazzo posti al secondo piano con libero accesso dal vano scale comue alle altre unità immobiliari posti in un fabbricato, sito Imperia Via XXV Aprile 222.

### 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 22/11/2010 a firma di NOTAIO GUIDI ANDREA ai nn. 726/588 di repertorio, iscritta il 24/11/2024 a IMPERIA ai nn. RP 5930 RG 861, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAVONA SPA, contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU IMPERIA SEZ ONEGLIA FOGLIO N. 4, MAPPALE N. 449, SUBALTERNO N. 30

### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 01/02/2024 a IMPERIA ai nn. 511 REGISTRO GENERALE - 430 REGISTRO PARTICOLARE, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON SEDE IN NAPOLI C.F. 05828330638, contro \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da Atto giudiziario del 04/01/2024, repertorio n. 2742.

La formalità è riferita solamente a MAGAZZINO IN IMPERIA CENSITO A NCEU SEZIONE ONEGLIA, FOGLIO N. 4, PARTICELLA N. 449 SUBALTERNO N. 30, . MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO DELLA CONSISTENZA MQ. 50

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

Ulteriori avvertenze:

A dire dei proprietari delle altre unità abitative e commerciali insistenti nel fabbricato, due locali commerciali a piano terra e due appartamenti a piano primo, non esistono regolamento di condominio e tabelle millesimali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 100/100, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/11/2004), con atto stipulato il 06/11/2004 a firma di NOTAIO F. AMADEO ai nn. REP. 126659 di repertorio,



trascritto il 23/11/2024 a IMPERIA ai nn. RP 4576 - RG 7185.

Il titolo è riferito solamente a NCEU IMPERIA SEZ. ONEGLIA FOGLIO N. 4 PARTICELLA N. 449 (EX N. 282), SUBALTERNO N.30 (EX N. 9).

VARIAZIONE NUMERO MAPPALE E NUMERO SUBALTERNO EFFETTUATA D'UFFICIO PER ALLINEAMENTO MAPPE

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero fabbricato è stato edificato negli anni 1910-1920 all'archivio urbanistico del comune di Imperia per i locali sottotetto non sono presenti pratiche edilizie e urbanistiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non era correttamente rappresentato nella planimetria presente negli atti catastali.

Lo scrivente ha effettuato rilievo dettagliato, restituzione grafica e aggiornamento della planimetria catastale mediante denuncia di Variazione DOC.FA, del 14/10/2024 protocollo n. IM 0058838

Si allega visura e nuova planimetria catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN IMPERIA VIA XXV APRILE 222

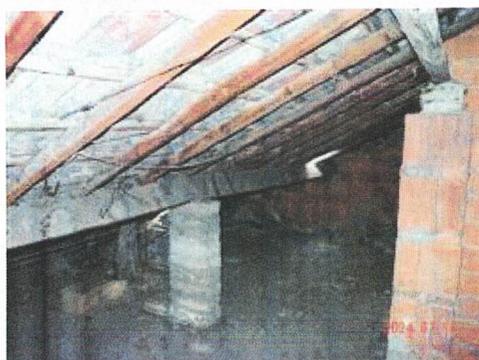
**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a IMPERIA Via XXV Aprile 222 per la quota di 1/1 di piena proprietà  
( )Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 449 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana on, zona censuaria 1, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile 222, piano: 2, intestato a

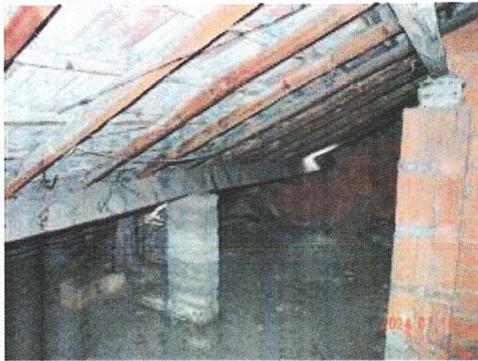




#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete fibra.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

al di sotto della media

mediocre



panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

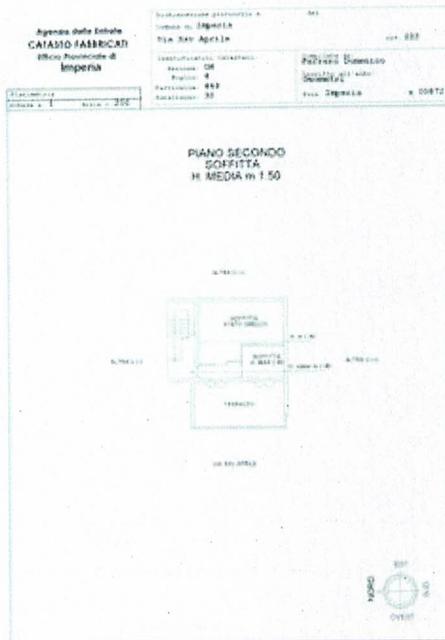
TRATTASI DI LOCALI AD USO DEPOSITO L'APE NON OCCORRE.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione immobile in piano sottotetto ad uso soffitta - deposito.

Preso come riferimento il prezzo medio di vendita di un alloggio in condizioni ordinarie che si attesta intorno, per la zona ove insiste l'immobile, in Euro 1.800,00 a mq.

Tenuto conto che i locali soffitta quali pertinenza di un alloggio hanno un valore a mq. che ordinariamente si attesta intorno a 1/3 del valore dell'alloggio e quindi in Euro 600,00 a mq.

Che le superfici commerciali sono le seguenti:

- soffitta calpestabile pavimentata e intonacata corridoio e vano al 100% = mq. 15,10;



- soffitta parte allo stato grezzo, parte calpestabile, mq. 7,55 al 20%= mq. 1,51;
  - terrazzo della superficie mq. 32,80 al 25% = mq. 8,2
- che la superficie commerciale è quindi di mq. 19,86.

Il valore dell'immobile immobile, in piano sottotetto ad uso soffitta – deposito, viene a determinarsi in Euro 600,00 a mq. X mq. 19,86 = Euro 11,916,00

(Diconsi Euro Undicimila novecento sedici/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.916,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.916,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.916,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione espressa a seguito di ricerche di mercato in agenzie immobiliari di IMPERIA e su quanto riportato nelle tabelle O.M.I. del portale GEOPOI a seguito delle quali non ho trovato prezzi di vendita recenti per immobili analoghi a questo oggetto di valutazione; pertanto stante le condizioni dell'immobile - adibibile a pertinenza degli alloggi, calcolo la superficie commerciale come segue:

- A) - superficie calpestabile al 100% - mq. 15,10;
- B) - superficie allo stato grezzo, parte calpestabile, mq. 7.55 al 20 % = mq. 1.51;
- C) superficie per il terrazzo - lastrico solare - di mq. 32.80 al 25 % = mq. 8.20;

La superficie commerciale diviene quindi di mq. 19,68.

Preso come riferimento il prezzo medio di vendita di un alloggio in condizioni ordinarie che si attesta intorno, per la zona ove insiste l'immobile, in Euro 1.800,00 a mq.

Tenuto conto che i locali soffitta quali pertinenza di un alloggio hanno un valore a mq. che ordinariamente si attesta intorno a 1/3 del valore dell'alloggio e quindi in Euro 600,00 a mq.

Il valore dell'immobile immobile, in piano sottotetto ad uso soffitta – deposito, viene a determinarsi in Euro 600,00 a mq. X mq. 19,86 = Euro 11,916,00

(Diconsi Euro Undicimila novecento sedici/00)

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: di Imperia, osservatori del mercato immobiliare O.M.I portale Geopoi

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	sottotetto non abitabile	0,00	0,00	11.916,00	11.916,00
				<b>11.916,00 €</b>	<b>11.916,00 €</b>



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: €. 11.916,00

**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: €. 11.916,00

data 16/10/2024

il tecnico incaricato  
Domenico Ferrero



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Imperia**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di **Imperia**  
Via **Xxv Aprile** civ. 222

Identificativi Catastali:  
Sezione: **ON**  
Foglio: **4**  
Particella: **449**  
Subalterno: **30**

Compilata da:  
**Ferrero Domenico**  
Iscritto all'albo:  
**Geometri**  
Prov. **Imperia** N. **00872**

Planimetria  
Schema n. **1** Scala **1:200**

**PIANO SECONDO**  
**SOFFITTA**  
**H. MEDIA m 1.50**

