



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTTORESSA MARTINA BADANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Maria Ines Tranfaglia

CF:TRNMNS67A62A145W

con studio in SAN REMO (IM) VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 49/32

telefono: 3281484153

email: i.tranfaglia@libero.it

PEC: mariaines.tranfaglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VALLECROSIA Via Privata Conca Verde , della superficie commerciale di **33,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 480 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 410,58 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Conca Verde, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 + 1 seminterrato piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.437,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.622,17
Data di conclusione della relazione:	02/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale: Tribunale di Torino, in data 28/04/2008 rep.13160/2..

Importo ipoteca: € 160.000.

Importo capitale: € 125.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca Giudiziale n. 794 del 05/05/2008

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 07/05/2008 rep.18363..

Importo ipoteca: € 227.559,75.

Importo capitale: € 207.559,75.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca giudiziale n. 716 del 09/08/2013

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Domanda Giudiziale n. 4775 del 30/06/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di nullità di atti, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 04/05/2009 rep.3950.

Domanda Giudiziale n. 1076 del 24/02/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Milano Sezione Distaccata Di Rho, in data 18/10/2010 rep.7391/2.

Pignoramento Immobiliare n. 6460 del 07/10/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Imperia, in data 16/09/2016 rep.2366.

Pignoramento Immobiliare n. 4623 del 25/06/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Imperia, in data 01/06/2018 rep.1158/2018.

Pignoramento Immobiliare n. 6652 del 31/07/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C/O TRIBUNALE DI IMPERIA, in data 04/07/2024 rep.16909/2024.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi condominiali:	55,81
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 100,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.495,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/06/2008), con atto stipulato il 27/06/2008 a firma di Notaio in Novara MITTINO Giuseppe ai nn. rep.456088/31851 di repertorio, trascritto il 07/07/2008 a Sanremo ai nn. 5119

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento Immobili (dal 05/06/1999 fino al 27/06/2008), con atto stipulato il 05/06/1999 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. rep.117/91 di repertorio, trascritto il 03/08/1999 a Sanremo ai nn. 5421

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **2981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione Edilizia in Sanatoria PALAZZINA 13, presentata il 18/04/1990 con il n. 4219 di protocollo, rilasciata il 13/05/1991 con il n. 2981 di protocollo

Certificato di Abitabilità N. **5254 U.T.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitabilità riferita alla Palazzina 13, presentata il 14/04/2014 con il n. 3828 di protocollo. L'Agibilità dell'immobile denominato Palazzina 13 viene rilasciata a far data dal 21/06/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona ARI-ids Ambito di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale saturi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 118 delle Norme di conformita e congruenza del P.U.C.

Ricade interamente nella zona ZonaC: Area ad alta propensione al dissesto e suscettività d'uso condizionata disciplinata dalle N.T.A.del P.U.C.

PUC Analisi aree agricole: ricade parzialmente nella zona InedifAccliv: Terreni inedificabili per acclività > 35 % individuati e disciplinati dal P.U.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Bucature, Modifiche alle tramezze. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 ss.mm.ii. L.R. 16/2008 ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifiche Bucature realizzate in fase di costruzione e rientranti nelle tolleranze costruttive (art. 34 bis del DPR 380/2001). Modifiche alle tramezze realizzate in fase di costruzione del fabbricato, regolarizzabili con art. 22 c.3 L.R. 16/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di Segreteria : €100,00
- Sanzione amministrativa art. 22: €172,15
- Rilievo planimetrico dell'immobile, restituzione grafica, compilazione ed inoltro telematico della pratica edilizia.: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica tramezze e bucatore, mancanza di una bucatra nel soggiorno pranzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti pratica : €70,00
- Stesura e inoltro pratica catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALLECROSIA VIA PRIVATA CONCA VERDE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLECROSIA Via Privata Conca Verde , della superficie commerciale di **33,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 480 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 410,58 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Conca Verde, piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 + 1 seminterrato piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. 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:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui l'immobile in perizia fa parte, è situato nel Comune di Vallecrosia, in Via Conca Verde, in una zona semicentrale della città, caratterizzata dalla presenza di fabbricati di tipo condominiale, case indipendenti con ampie aree verdi e priva di servizi a carattere commerciale.

Il fabbricato, la cui costruzione risale agli inizi degli anni ottanta, è denominato "Palazzina 13" ed è costituito da quattro piani di cui tre fuori terra ed un piano seminterrato; l'ingresso è al piano terra sul prospetto nord. La struttura portante è in c.a. con muratura perimetrale in laterizzi, la copertura è a padiglione, rifinita con manto in tegole di laterizio. Per quanto riguarda le dotazioni di impianti il fabbricato è dotato di: impianto fognario, idrico ed elettrico, l'edificio è privo di ascensore. Nel complesso le condizioni di manutenzione generale, riferito allo stato di conservazione del condominio, possono considerarsi scarse.

L'alloggio in perizia è posto al secondo piano del condominio sopra descritto e presenta caratteristiche di civile abitazione con un livello qualitativo, riferito al suo stato di manutenzione, identificabile quale scarso, così come anche le finiture interne di seguito descritte. I vani che lo compongono sono: soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno a cui si accede direttamente dalla camera ed un terrazzo.

I pavimenti di tutto l'alloggio sono costituiti da piastrelle in ceramica, come anche il rivestimento del bagno la cui altezza è di ml 2,10. Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno. La porta d'ingresso all'alloggio è costituita da un portoncino non blindato, le porte interne sono in legno tamburato con pannello vetrato; i serramenti interni sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo, mentre esternamente l'alloggio è dotato di tapparelle in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è prodotto da una caldaia a gas posta sul terrazzo, che produce anche l'acqua calda, e corpi radianti in alluminio. Attualmente la caldaia non è funzionante. L'impianto elettrico necessita di manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:

[104,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0720269155 registrata in data 26/02/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	29,25	x	100 %	=	29,25
terrazzo	15,30	x	30 %	=	4,59
Totale:	44,55				33,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio Internet Immobiliare Graziella Vallecrosia

Descrizione: Bilocale composto da ingresso in sala, cucinotto arredato, disimpegno, camera da letto bagno + posto auto. Senza ascensore

Indirizzo: Vallecrosia Località Concaverde

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 3.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio Internet Immobiliare Monet Bordighera

Descrizione: Trilocale al piano terreno composto da cucina, soggiorno, ampia camera da letto, bagno e cantina oltre cortile/giardino

Indirizzo: Vallecrosia Via Poggio Ponente

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.909,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una prima consultazione dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate), si è potuto constatare che per le abitazioni di tipo civile, con uno stato conservativo normale, ubicate nella fascia/zona Semicentrale Località Conca Verde Via Bellavista (Codice zona C3), i prezzi nel 1° semestre 2025 variano da un minimo di €/mq 2.400,00 ad un massimo di €/mq 3.600,00. Per quanto riguarda le valutazioni del Borsino Immobiliare.it per le abitazioni in stabili di fascia media, e quindi di qualità nella media di zona, ubicate in Località Conca Verde e Via Bellavista i prezzi variano da un minimo di €/mq 2.060,00 ad un massimo di €/mq 3.130,00. Raffrontando i prezzi derivanti dall'analisi di mercato compiuta attraverso la valutazione degli annunci immobiliari, con i prezzi indicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello scarso stato di manutenzione, della categoria catastale dell'immobile si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 2.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,84 x 2.000,00 = **67.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, la scrivente ritiene sia possibile applicare il metodo di stima sintetico. Il procedimento sintetico può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali quello del confronto con prezzi unitari di beni analoghi. Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare si è dell'avviso che il criterio più idoneo sia proprio quello "comparativo" che si fonda sulle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto. In particolare il metodo di stima che viene adottato consiste nell'applicare alla superficie commerciale un valore unitario al metro quadrato al quale si giunge attraverso raffronti con beni immobili di cui si conoscono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre al loro valore venale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Vallecrosia, agenzie: Annunci Internet, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	33,84	0,00	67.680,00	67.680,00
				67.680,00 €	67.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.242,15**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.437,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 9.815,68**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.622,17**

data 02/03/2026

il tecnico incaricato
Maria Ines Tranfaglia