TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dr.ssa Martina BADANO

CUSTODE:

IFIR PONENTE SRL - Istituto Vendite Giudiziarie di Imperia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Architetto Susanna Ivaldo

CF:VLDSNN77P65I138Z
con studio in SAN REMO (IM) CORSO INGLESI, 317
telefono: 0184572064
fax: 0184572064
email: susivaldo@gmail.com
PEC: susanna.ivaldo@archiworldpec.it

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TAGGIA Via Lercari 30, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **95,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Taggia, nella porzione di impianto cinquecentesco nella diretta prossimità della porta monumentale dell'Orso eretta nel 1540 in stile barcocco. Appartiene alla tipologia di case a torre che compongono una cortina muraria continua che costeggia a monte via Lercari, l'edificio è composto da quattro piani fuori terra collegati da scala interna comune con gradini in ardesia, struttura in muratura con copertura in legno e rivestimento in laterizio (tegole marsigliesi) e tetto a due falde con terrazzo a pozzo esposto a est.

L'alloggio al sub. 11 è disposto su due piani (secondo e terzo), composto di soggiorno con zona cucina, bagno, disimpegno e due camere al piano secondo e di una camera, ripostiglio e terrazzo al piano terzo al quale si accede da scala comune, possiede come accessorio una cantina di due locali in piano terreno, rientrante nella consistenza catastale dell'alloggio stesso e confinante con area comune, con altra proprietà da due lati e con muro perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-2-3, scala una in comune, ha un'altezza interna di h.2,90 al piano secondo e h media 2,20 al piano 3.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 385 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Lercari 30, piano: T-2-3, intestato a[redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2011 Pratica n. IM0040707 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11692.1/2011)
  Coerenze: Piano T: a nord con altra uiu; a est con area comune e via Lercari; a sud con altra uiu; a ovest con terrapieno. Piano 2: a nord con map. 383 e vano scala comune; a est con aria via Lercari, a sud con altra uiu; a ovest con aria altra uiu. Piano 3: a nord con map.383; a est con aria via Lercari; a sud con altra uiu; a ovest con vano scala comune.
  Allo stato attuale deve essere ripristinato il vano comune al piano T. ed aperto il passaggio su vano scala comune dal piano 2 al piano 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**95,16 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 144.271,42**

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.271,42**

Data di conclusione della relazione: **28/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'abitazione è libera, all'interno sono ospitati i gatti della proprietà ed arredi di cucina su misura e portoncino blindato, che la proprietà sgombererà. La cantina è occupata da oggetti di non verificata proprietà.

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 22/05/2024 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 34134/19592 di repertorio, registrata il 27/05/2024 a Sanremo ai nn. 415/5245, a favore d[redacted] contro [redacted] derivante da in virtù di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.05.2024 per Notaio Serraino Lucia rep. 34134/19592.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a immobile sito in Taggia Fg. 22; part. 385; Sub. 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 679/2024 di repertorio, registrata il 07/11/2024 a Sanremo ai nn. 958/11153, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a immobile sito in Taggia Fg. 22; part. 385; Sub. 11

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 679/2024 di repertorio, registrata il 15/11/2024 a Sanremo ai nn. 993/11512, a favore di [redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

Importo ipoteca: 10.000,00.
Importo capitale: 2.800,00.
La formalità è riferita solamente a COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM) e COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 679/2024 di repertorio, registrata il 15/11/2024 a Sanremo ai nn. 994/11513, a favore di [redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM) e COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 679/2024 di repertorio, registrata il 15/11/2024 ai nn. 995/11514, a [redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM) e COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 3411 di repertorio, trascritta il 11/02/2025 a Sanremo ai nn. 1036/1289, a favore [redacted] derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM) e COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM)

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'immobile è interamente sottoposto a regime conforme ad Assetto Insediativo di PTCP NI MA : nucleo isolato a regime normativo di mantenimento e ricompreso al 100% sotto vincolo D.M. 08/02/75 D.lgs 42/2004 Beni Paesaggistici Bellezze di Insieme

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] a quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2024), con atto stipulato il 22/05/2024 a firma di Notaio Serraino Lucia ai nn. 34133 di repertorio, trascritto il 27/05/2024 a Sanremo ai nn. 4439/5244.
Il titolo è riferito solamente a COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11
Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di [redacted] ino al 22/05/2024), trascritto il 01/06/1992 a Sanremo ai nn. 4688/3739.
Verbale di pubblicazione testamento per Notaio Panetta Antonino del 05.09.1991 rep. 10374/1343 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sanremo in data 02.10.1991 ai nn.6507/1343, cui ha fatto seguito trascrizione di accettazione di eredità con atto per Notaio Serraino Lucia del 22.05.2024 rep. 34133 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sanremo in data 27.05.2024 ai nn.4438/5243

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere edificatorie relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 ed a seguito di ricerca ed accesso agli atti presso lo S.U.E. del Comune di Taggia non sono stati reperiti atti edilizi relativi all'immobile in oggetto come da relativa dichiarazione di inesistenza di pratiche edilizie nell'archivio comunale (Allegato 3)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico zona A.
Assetto Insediativo di PTCP NI MA : nucleo isolato a regime normativo di mantenimento

ricompreso al 100% sotto vincolo DM 08/02/75 D.lgs 42/2004 Beni Paesaggistici Bellezze di Insieme

SusAssecettività al dissesto bassa, Piano di bacino zona Pg1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

Le opere edificatorie relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 ed a seguito di ricerca ed accesso agli atti presso lo S.U.E. del Comune di Taggia non sono stati reperiti atti edilizi relativi all'immobile in oggetto come da relativa dichiarazione di inesistenza di pratiche edilizie nell'archivio comunale (Allegato 3)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione tamponature esistenti e ripristino stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- stima costo lavori di ripristino dei luoghi a conformità catastale: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a piccole difformità non rilevanti



SCHEMA CONFRONTO CATASTO-STATO ATTUALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAGGIA VIA LERCARI 30, QUARTIERE CENTRO STORICO

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAGGIA Via Lercari 30, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **95,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile si trova nel centro storico del Comune di Taggia, nella porzione di impianto cinquecentesco nella diretta prossimità della porta monumentale dell'Orso eretta nel 1540 in stile barcocco. Appartiene alla tipologia di case a torre che compongono una cortina muraria continua che costeggia a monte via Lercari, l'edificio è composto da quattro piani fuori terra collegati da scala interna comune con gradini in ardesia, struttura in muratura con copertura in legno e rivestimento in laterizio (tegole marsigliesi) e tetto a due falde con terrazzo a pozzo esposto a est.

L'alloggio al sub. 11 è disposto su due piani (secondo e terzo), composto di soggiorno con zona cucina, bagno, disimpegno e due camere al piano secondo e di una camera, ripostiglio e terrazzo al piano terzo al quale si accede da scala comune, possiede come accessorio una cantina di due locali in piano terreno, rientrante nella consistenza catastale dell'alloggio stesso e confinante con area comune, con altra proprietà da due lati e con muro perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-2-3, scala una in comune, ha un'altezza interna di h.2,90 al piano secondo e h media 2,20 al piano 3.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 385 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: via Lercari 30, piano: T-2-3, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2011 Pratica n. IM0040707 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11692.1/2011)
  Coerenze: Piano T: a nord con altra uiu; a est con area comune e via Lercari; a sud con altra uiu; a ovest con terrapieno. Piano 2: a nord con map. 383 e vano scala comune; a est con aria via Lercari, a sud con altra uiu; a ovest con aria altra uiu. Piano 3: a nord con map.383; a est con aria via Lercari; a sud con altra uiu; a ovest con vano scala comune.
  Allo stato attuale deve essere ripristinato il vano comune al piano T. ed aperto il passaggio su vano scala comune dal piano 2 al piano 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1500 ristrutturato nel 2024.



vista su via Lercari



vista facciata est: ingresso cantina e civ. 30

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae



vista rampa vano scala comune



vista interna su ingresso comune da rampa di scala e segni ispezione su vecchia infiltrazione



vista su accesso ad altra uiu da approdo rampa vano scala comune piano terzo



vista facciata est su finestre secondo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sanremo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Taggia, pista ciclo pedonale della Riviera dei Fiori, Valle Argentina, Bussana Vecchia, Convento di San Domenico.

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae



foto satellitare contesto con luoghi di interesse

SERVIZI

centro commerciale	nella media
negozi al dettaglio	al di sopra della media
farmacie	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
municipio	nella media
polizia	nella media
piscina	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 2 km	nella media
autostrada distante circa 2 km	nella media
superstrada distante circa 3 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento del centro storico posto su due piani (rispettivamente secondo e terzo) collegati da scala in uso comune con altre unità. Dal civico 30 di via Lercari si accede al piano secondo tramite scala sviluppata su più rampe interrotte da 3 piccoli pianerottoli in pietra locale con copertura a volta di botte e che prosegue fino al piano terzo.

Allo stato attuale una porta blindata posta sulla rampa interrompe il libero passaggio comune rendendo, senza titolo, il proseguimento della scala di uso esclusivo dell'appartamento al sub. 11. Dal pianerottolo al piano secondo si ha a sinistra, la prosecuzione della rampa verso il piano superiore, di fronte con ulteriore porta, l'accesso ad un ambiente ad uso soggiorno con cucina che si affaccia su via Lercari a est, sviluppato per tutta la profondità del mappale con uso cucina posto sul lato ovest, dal soggiorno si accede a locale bagno posto su lato nord del piano, a sud si sviluppano due camere accessibili tramite diismpegno raggiungibile tramite varco in prossimità della cucina. Sono presenti tre finestre di cui due rispettivamente in soggiorno e nella camera affacciata su via Lerari, entrambe con doppi vetri e telaio in alluminio, la terza con serramento semplice nella camera esposta a ovest. Gli ambienti di questo piano sono caratterizzati da soffitti a volta lunettata, pavimenti in gres

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

porcellanato di colore chiaro, pareti tinteggiate con colore paglierino. Dal pianerottolo del piano secondo si prosegue tramite due rampe di scale al piano terzo composto da due ambienti contigui, di cui uno ad uso ripostiglio ed uno direttamente collegato tramite porta fienstra al terrazzo a tasca, entrambi gli ambienti hanno tetto spiovente in legno. Il terrazzo è ampio e luminoso, esposto a est e da cui si gode di vista sui tetti del centro storico ed in lontananza il mare.

Sono da segnalare segni di infiltrazioni d'acqua di origine non verificata, al piano secondo, sui soffitti in corrispondenza del muro est e sulla parete della doccia; segni di infiltrazioni in tutto il vano scala comune e la presenza di una copertura del vano scala, per la porzione che porta al terzo piano, costituita da sole tegole su travetti in legno.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione ma è privo dei frutti elettrici, non è presente impianto di riscaldamento.

Al piano terra cantina con volta a botte ed ingresso indipendente da via Lercari.



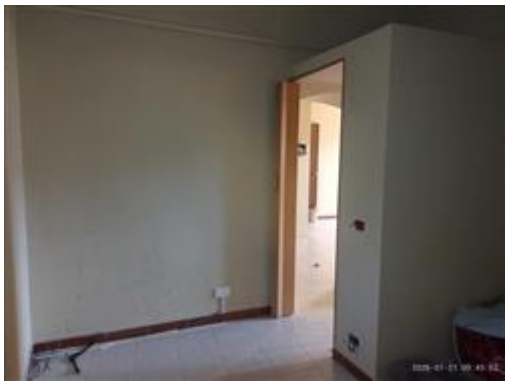
Piano 2: vista su soggiorno



Piano 2: vista su cucina e ingresso



Piano 2: vista su camera 1



Piano 2: vista da camera 2



Piano 3: vista ambiente sottotetto



Piano 3: vista terrazzo tasca

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

CLASSE ENERGETICA:

G

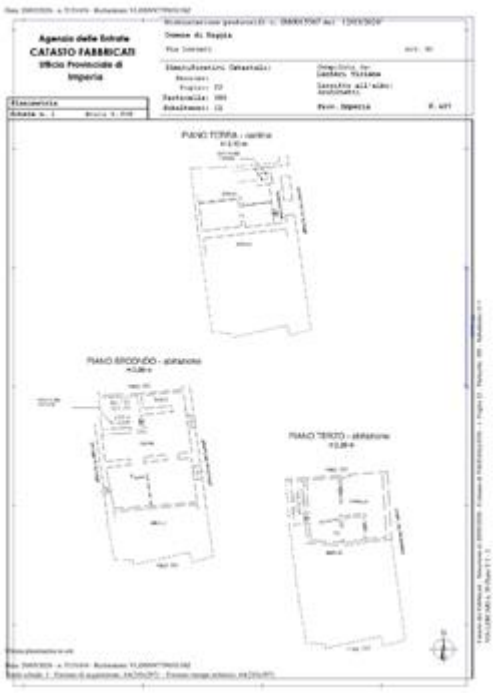
[184,25 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 13686 registrata in data 19/03/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano 2-3	86,71	x	100 %	=	86,71
terrazza	15,00	x	35 %	=	5,25
cantina	16,00	x	20 %	=	3,20
Totale:	**117,71**				**95,16**



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

Fonte di informazione: https://www.idealista.it/immobile/35399295/ CARICASA Gruppo Immobiliare Sanremo

Descrizione: Quadrilocale secondo piano senza ascensore, zona centro storico Taggia

Indirizzo: Via Spagnoli, 15

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: https://www.idealista.it/immobile/35739129/ Studio Taggia Mare

Descrizione: Appartamento su due piani, quadrilocale

Indirizzo: Via Spagnoli s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: https://www.idealista.it/immobile/35503066/ Studio Taggia Mare

Descrizione: Trilocale in vendita , terzo piano senza ascensore

Indirizzo: Via Cardinal Gastaldi s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 1.377,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliari

Domanda: Interrogazione: Anno 2025 semestre 2 Provincia Imperia, Comune Taggia, Fascia Centrale, Zona Centro Storico, Codice Zona B5

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Tipologia prevalente : Residenziale tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima:
relativamente al quesito estimativo di incarico, il mandato conferito indica con chiarezza di valutare il valore di mercato del bene immobile pignorato. Viene quindi utilizzato il metodo basato sul confronto di libere contrattazioni di compravendita relative a beni similari, considerato ammissibile secondo le linee guida elaborate da ABI, dai consigli nazionali di architetti, ingegneri, geometri e agronomi.
Analisi di mercato dettagliata: la superficie commerciale dell’unità immobiliare è pari a: mq 95,16 (SCV)

Valutazione di mercato in base a scheda “OMI”:
la zona in cui ricade è la OMI B5 corrispondente a: Taggia Centro Storico

La categoria in cui è compreso l'immobile stimato è riferibile a "Abitazioni di tipo economico" in

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

stato conservativo "Normale" per la stato di manutenzione e la qualità delle finiture che presenta un valore minimo di €/mq 1.350 ed uno massimo di 2.000 €/mq, da cui si ritiene congruo utilizzare il valore intermedio avendo in considerazione la posizone ed il contesto dell'immobile, pari a € 1.675,00

Appartamento in Taggia via Lercari 30, piano T-2-3, sub.11
mq 95,16 (SCV) x €/mq 1.675,00 = € 159.393,00

Valutazione in base a indagine di mercato:
è stata fatta un'indagine puntuale sui prezzi corrispondenti a immobili in vendita nel Comune di Taggia, assimilabili al bene pignorato per tipologia e collocazione, che riporta valori che variano da €/mq 1.286,00, a € 1.378,00, fino a €/mq 1.458,00
Operando una media dei sopradetti valori si ottiene un valore medio di mercato pari a circa €/mq 1.374,00 da cui:

Appartamento in Taggia via Lercari 30, piano T-2-3, sub.11
mq 95,16 (SCV) x €/mq 1.374,00 = € 130.749,84 arrotondati € 130.750,00

Per la valutazione dell'alloggio si applicherà il valore medio da indagine di mercato di €/mq 1.374,00 da interpolare con quella dell'OMI di €/mq 1.675,00 per cui riepilogando si avrà:
Appartamento in Taggia via Lercari 30, piano T-2-3, sub.11
€ (130.750,00+159.393,00):2 = € 145.071,5
Da cui una quotazione €/mq 1.524,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,16	x	1.524,50	=	**145.071,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.071,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.071,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori. Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.
La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi. La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità. Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione. A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività. Il processo di aggiustamento

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati. Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare. L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Taggia, agenzie: Taggia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare agenzia OMI provincia di Imperia, Comune di Taggia 2° semestre 2025, ed inoltre: agenzie immobiliari di zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Taggia, agenzie: Taggia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare agenzia OMI provincia di Imperia, Comune di Taggia 2° semestre 2025, ed inoltre: agenzie immobiliari di zona

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	95,16	0,00	145.071,42	145.071,42
				145.071,42 €	**145.071,42 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'appartamento non risulta comodamente divisibile benchè già disposto su due piani e collegati da scala ad uso comune poichè è presente un solo servizio igienico al piano 2

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.271,42**

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

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**
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:	**€. 144.271,42**

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BAIARDO via Piecastello 14, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile consiste in un appartamento monolocale posto nella cerchia più esterna del nucleo storico del Comne di Bajardo, esposto a sud-ovest, sulla via pedonale e realizzata in ciotoli Piecastello che collega il versante occidentale dell'antico abitato alle campagne a valle. Nelle dirette prossimità è presente il belvedere con piazza recentemente recuperata con materiali locali e vista sulla vallata, golfo di Sanremo fino alla Francia e catene montuose. L'immobile è inserito in una schiera di tre edifici costruiti in pietra in posizone longitudinale via Piecastello con sopraelevazioni di epoca più recente.

L'appartamento posto al piano terra del civico 14 ha ingresso indipendente, una breve rampa di scala che raggiunge la quota di pavimento inferire al piano strada. Presenta soffitti a volta di botte lunettata, un unico affaccio con terrazzo esposto a ovest con vista aperta su panorama.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 14.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 824 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Piecastello n. 14, piano: T, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2011 Pratica n. IM0078393 in atti dal 12/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17217.1/2011)
  Coerenze: a nord con arie map. 371; a est con via Piecastello; a sud con altra U.I.U.; a ovest con arie map.828; sopra altra u.i.u.; sotto altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**40,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.640,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.640,00**
Data di conclusione della relazione:	**28/05/2026**

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

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**, stipulata il 16/09/2014 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 2406 di repertorio, registrata il 15/04/2015 a Sanremo ai nn. 289/2816, a favore [redacted] derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Imperia del 16.09.2014 rep.2406.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a immobile in Bajardo fg.14; map.824; sub.1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 679/2024 di repertorio, registrata il 15/11/2024 a Sanremo ai nn. 993/11512, a favore d[redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM) e COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 679/2024 di repertorio, registrata il 15/11/2024 a Sanremo ai nn. 994/11513, a favore di[redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM) eCOMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2024 a firma di Tribunale di Imperia ai nn. 679/2024 di

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

repertorio, registrata il 15/11/2024 a Sanremo ai nn. 995/11514, a favore [redacted] derivante da sentenza di condanna del 30.10.2024 Tribunale di Imperia rep.679/2024.
[redacted]
La formalità è riferita solamente a COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM) e COMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2019 ai nn. 1756 di repertorio, trascritta il 26/11/2019 a Sanremo ai nn. 8552/10741, a favore di [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a immobile in Bajardo fg.14; map.824; sub.1

pignoramento, stipulata il 03/03/2020 ai nn. 432 di repertorio, trascritta il 07/05/2020 a Sanremo ai nn. 2344/3092, a favore di [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a immobile in Bajardo fg.14; map.824; sub.1

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 ai nn. 3411 di repertorio, trascritta il 11/02/2025 a Sanremo ai nn. 1036/1289, a favore [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a COMUNE di BAJARDO censito al N.C.U. al : Fg. 14; part. 824; Sub. 1 Indirizzo: Via Piecastello civ. 14, 18031 Bajardo (IM) eCOMUNE di TAGGIA censito al N.C.U. al : Fg. 22; part. 385; Sub. 11 Indirizzo: Via Lercari civ. 30, 18018 Taggia (IM)

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:

Si rimanda a ALLEGATO 5 per la normativa a livello puntuale d'ambito di conservazione Ac1 in cui ricade l'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

(dal 07/11/2011), con atto stipulato il 07/11/2011 a firma di Notaio Amadeo Franco ai nn. 145471 di repertorio, trascritto il 18/11/2011 a Sanremo ai nn. 7672/10335.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Bajardo fg.14; map.824, sub.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] quota di 1/1, in forza di sentenza di usucapione (dal 27/01/2010 fino al 07/11/2011), con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di Tribunale di Sanremo ai nn. 498/94 di repertorio, registrato il 19/07/2010 a Sanremo ai nn. 879, trascritto il 26/07/2010 a Sanremo ai nn. 5308/7552.
Sentenza di acquisto per usucapione del 27.01.2010 Tribunale di Sanremo rep.498 acquisto a titolo originario- trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Imperia/ Sanremo in data 26.07.2010 ai nn.5308/7552.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia opere edilizie **N. 6**, intestata a [redacted] per lavori di costruzione di un poggiolo a sbalzo, con ferri a doppio T incastrati nel muro perimetrali a lato ovest, ringhiera in ferro battuto con altezza cm 80, con piccolo gabinetto delle dimensioni 1,10x1,20x1,40 e finestrino, presentata il 27/01/1973 con il n. 182 di protocollo, rilasciata il 28/02/1973 con il n. 6/73 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg.14 map.824 Sub.1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale Semplificato vigente l'immobile ricade in zona Ac1 - ambito di Conservazione centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Si veda allegato norme di livello puntuale Allegato 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

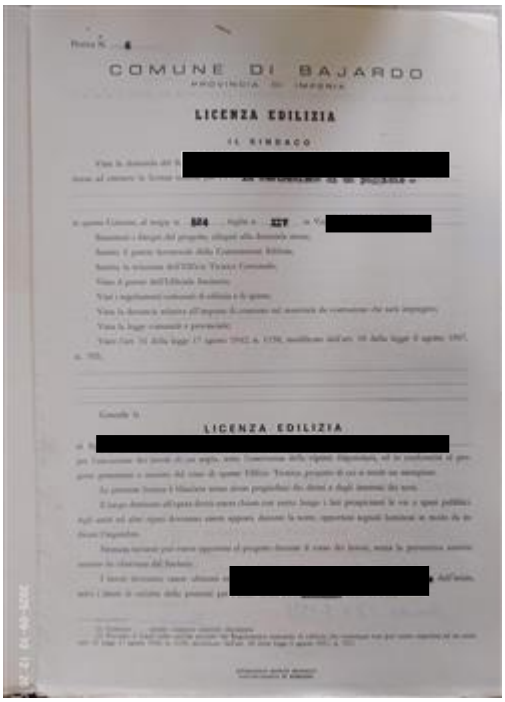
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul piano edilizio si riscontra una diversa rappresentazione della distribuzione interna non sostanziale: non è presente il passaggio tra il corridoio e la cucina, non è rappresentato il muro di tamponamento tra la scala e la cucina, il muro di separazione tra la cucina ed il soggiorno risulterebbe traslato verso est di circa 20 cm a favore del soggiorno riducendo la cucina. Il locale igienico indicato in pianta con una profondità maggiore a quella realizzata di circa 10 cm
Le difformità sono regolarizzabili mediante: T.U. 380/2001 Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo - interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) La normativa igienica sopravvenuta non si applica agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (legittimato) esistente ante 1975. L.R. 16/2008 art. 22 "Comunicazione per opere

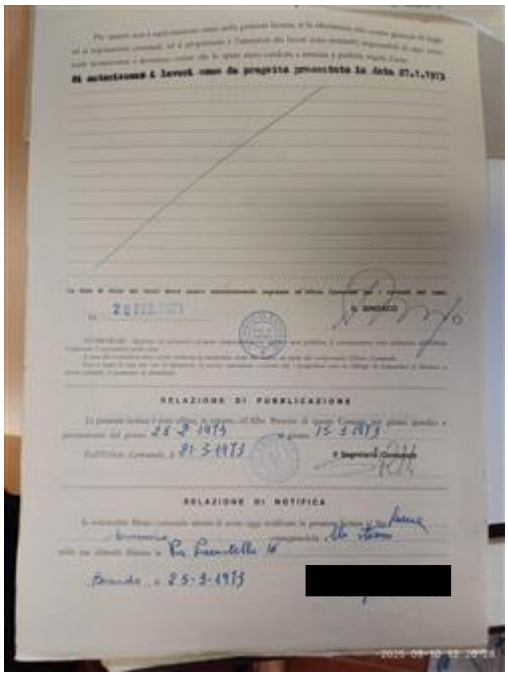
Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

interne eseguite prima del 1° gennaio 2005"
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- stima costi per pratica L.R. 16/2008 art. 22 "Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005" : €.800,00


COMUNE DI BAJARDO
PROVINCIA DI IMPERIA
LICENZA EDILIZIA
IL SINDACO
[redacted]
LICENZA EDILIZIA
[redacted]

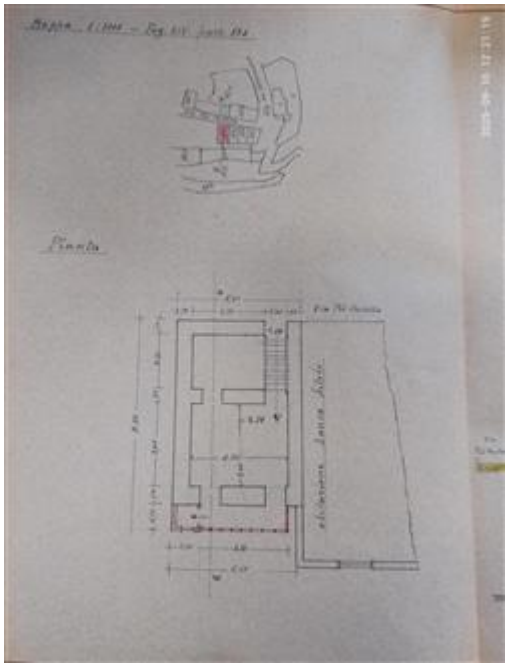
concessione edilizia 6/73


RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE
RELAZIONE DI NOTIFICA
[redacted]

concessione edilizia 6/73

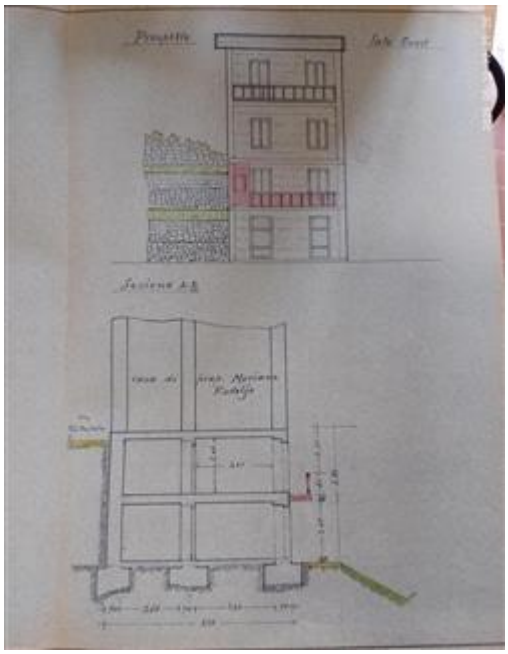

Progetto
Costruzione di un poggiolo
Richiedente: Lanza Domenico
Comune di Bajardo – Località: Pie Castello
Scala 1:100
Bajardo li 18 Gennaio 1973

tavola progetto C.E. 6/73

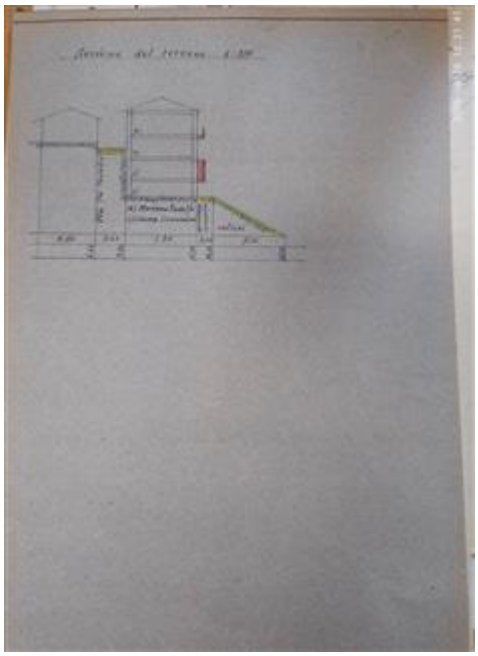

Pianta

plan C.E. 6/73

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae



prospetto e sezione C.E. 6/73



sezione C.E. 6/73

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BAIARDO VIA PIECASTELLO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BAIARDO via Piecastello 14, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà[redacted]
L'immobile consiste in un appartamento monolocale posto nella cerchia più esterna del nucleo storico del Comne di Bajardo, esposto a sud-ovest, sulla via pedonale e realizzata in ciotoli Piecastello che collega il versante occidentale dell'antico abitato alle campagne a valle. Nelle dirette prossimità è presente il belvedere con piazza recentemente recuperata con materiali locali e vista sulla vallata, golfo di Sanremo fino alla Francia e catene montuose. L'immobile è inserito in una schiera di tre edifici costruiti in pietra in posizone longitudinale via Piecastello con sopraelevazioni di epoca più recente.

L'appartamento posto al piano terra del civico 14 ha ingresso indipendente, una breve rampa di scala che raggiunge la quota di pavimento inferire al piano strada. Presenta soffitti a volta di botte lunettata, un unico affaccio con terrazzo esposto a ovest con vista aperta su panorama.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 14.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 824 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Piecastello n. 14, piano: T, intestato a [redacted]

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

[redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/05/2011 Pratica n. IM0078393 in atti dal 12/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17217.1/2011)
Coerenze: a nord con arie map. 371; a est con via Piecastello; a sud con altra U.I.U.; a ovest con arie map.828; sopra altra u.i.u.; sotto altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1973.


vista facciata ovest


vista da via Piecastello


vista ingresso su via Piecastello


vista panoramica


vista aperta panoramica


localizzazione nel contesto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Dolceacqua, Bordighera, Sanremo). Il traffico nella

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale Regionale delle Alpi Liguri, centro storico medioevale.



immagine tratto dal belvedere



panoramica da sito Provincia di Imperia

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media
verde attrezzato	nella media
municipio	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento monolocale composto da cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico esterno sul balcone, balcone. Dalla Porta di ingresso su via Pecastello si accede all'appartamento posto a quota inferiore rispetto a quella dell'ingresso, accessibile tramite breve rampa di scala. Dall'ingresso si sviluppa un breve corridoio da cui si accede a destra ad una vano destinato a cucina e pranzo, confinante a est contro terra e collegato al locale soggiorno tramite una porta, frontalmente tramite altra porta si accede al locale soggiorno dtato di due porte finestre di accesso al balcone. L'appartamento è dotato di un servizio igienico accessibile esclusivamente dal balcone esterno, dotato di piccolo lavabo, wc e finestrella di aereazione.

Gli ambienti principali sono caratterizzati da coperture a volta di botte lunettata, pavimenti in gres porcellanato e muri tinteggiati di bianco. Lo stato di manutenzione ordinaria è carente, gli impianti non sono funzionanti, l'uso cucina è alimentato con bombola a gas. L'altezza di intradosso nel punto di chiave di volta è pari a circa mt. 2,50

E' presente sul muro esterno perimetrale nord e sullo spigolo nord-ovest crepe non riscontrate all'interno dell'apaprtamento ricnducibile ad una precedente formazione non verificabile.

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae



vista su soggiorno da corridoio/ingresso



vista su cucina abitabile da corridoio/ingresso



vista soggiorno verso cucina



vista cucina da soggiorno



vista balcone con accesso wc

CLASSE ENERGETICA:

G

[272,79 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10429 registrata in data 26/03/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

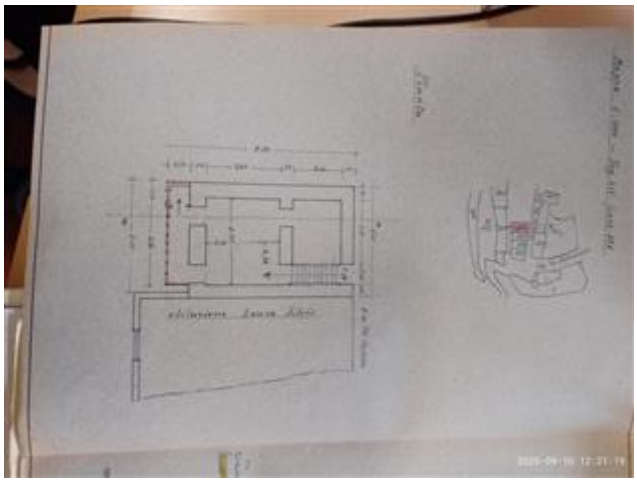
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	39,00	x	100 %	=	39,00

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

balcone	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	**43,00**				**40,00**



planimetria catastale



planimetria in atti allo Sportello Edilizia Privata del Comune di Bajardo prat. n. 6/73

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: https://www.idealista.it/immobile/33141983/ IMMOBILIARE EROI sas

Descrizione: Monolocale in vendita 1 locale -2° piano senza ascensore – da ristrutturare

Indirizzo: Piazza de Sonnaz, 13, Centro Bajardo

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 516,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: https://www.idealista.it/immobile/34030940/ IMMOBILIARE EROI sas

Descrizione: da ristrutturare nel centro paese a Bajardo. Gode di un ampio spazio esterno. E' composta da un comodo ingresso su disimpegno. La cucina è abitabile. Le camere da letto sono tre.

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 534,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

Fonte di informazione: https://www.casa.it/immobili/50923858 IMMOBILIARE MARTINI

Descrizione: 45 m² - 5 locali - 1 bagno - 2° piano senza ascensore da ristrutturare

Indirizzo: via Roma, centro Bajardo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: anno 2025 semestre 2 - zona Centro urbano, tipologia abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima:
relativamente al quesito estimativo di incarico, il mandato conferito indica con chiarezza di valutare il valore di mercato del bene immobile pignorato. Viene quindi utilizzato il metodo basato sul confronto di libere contrattazioni di compravendita relative a beni similari, considerato ammissibile secondo le linee guida elaborate da ABI, dai consigli nazionali di architetti, ingegneri, geometri e agronomi.
Analisi di mercato dettagliata: la superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a: mq 40,00 (SCV)

Valutazione di mercato in base a scheda "OMI":
la zona in cui ricade è la OMI B1 corrispondente a: Bajardo Centro Storico

La categoria in cui è compreso l'immobile stimato è riferibile a "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "Normale" per la stato di manutenzione e la qualità delle finiture che presenta un valore minimo di €/mq 500 ed uno massimo di 750 €/mq, da cui si ritiene congruo utilizzare il valore minimo avendo in considerazione la posizone esterna del locale igienico.

Appartamento in Bajardo via Piecastello 14, piano T, sub.1
mq 40 (SCV) x €/mq 500 = € 20.000,00

Valutazione in base a indagine di mercato:
è stata fatta un'indagine puntuale sui prezzi corrispondenti a immobili in vendita nel Comune di Bajardo, assimilabili al bene pignorato per tipologia e collocazione, che riporta valori che variano da €/mq 516,13 a € 534,25 fino a €/mq 666,67
Operando una media dei sopradetti valori si ottiene un valore medio di mercato pari a circa €/mq 572,35 da cui:

Appartamento in Bajardo via Piecastello 14, piano T, sub.1
mq 40 (SCV) x €/mq 572,35 = € 22.894,00

Per la valutazione dell'alloggio si applicherà il valore medio da indagine di mercato di €/mq 22.894,00 da interpolare con quella dell'OMI di €/mq 20.000,00 per cui riepilogando si avrà:
Appartamento in Bajardo via Piecastello 14, piano T, sub.1
€ (22.894,00+20.000,00):2 = € 21.447,00
Da cui una quotazione €/mq 536,17 arrotondati €/mq 536,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	536,00	=	**21.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.440,00**

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima in oggetto si è fatto costante riferimento al Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (Prodotti, procedimenti e processi dell'Agenzia del Territorio) emanato dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, che fornisce le linee guida per i Tecnici estimatori. Il giudizio di stima finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, simula il punto di equilibrio in una ipotetica trattativa tra un venditore ordinario e un acquirente parimenti ordinario, e rappresenta pertanto il più probabile prezzo al quale quel bene potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente, in quel determinato periodo di riferimento, in quella determinata area geografica.
La metodologia di stima si basa quindi sulla valutazione probabilistica per comparazione e analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento con determinazione del parametro unitario di stima adottato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi. La ricerca e la scelta delle informazioni sono pertanto uniformati a principi di oggettività, attendibilità, aggiornamento, omogeneità e specificità. Pur seguendo però un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni ed informazioni attendibili ed omogenee, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità e quantità delle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, differenze che è necessario considerare nel processo di valutazione. A tale scopo bisogna ricorrere ad un processo di tipo correttivo che permetta di valutare e, successivamente di comparare, tali differenze, mediante sistemi logico-concettuali pluriparametrici di approccio al processo di aggiustamento a diverso grado di oggettività. Il processo di aggiustamento più speditivo è quello che si basa su un giudizio soggettivo del valutatore per punteggio rispetto a una scala di merito, che consiste nell'effettuare un confronto parallelo tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e il bene preso a riferimento, pervenendo a uno scostamento positivo o negativo che di fatto rappresenta lo scarto percentuale tra i valori unitari dei due beni comparati. Per la tipologia del bene da stimare, per le informazioni e il materiale reperito e/o messo a disposizione, per la finalità dell'incarico conferito e per rispondere in modo adeguato al quesito posto, è stata adottata la cosiddetta stima sommaria, resa cioè sotto forma di giudizio basato su elementi sintetici e globali, che consente il raggiungimento di un livello di conoscenza degli immobili ritenuto accettabile rispetto a quelli presi a confronto, in considerazione proprio delle caratteristiche ordinarie da confrontare. L'indagine di mercato è stata condotta, per quanto possibile, nell'ambito degli elementi conoscitivi già determinati, desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), dal Borsino Immobiliare, oltre che dalle agenzie immobiliari della zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bajardo, agenzie: Imperia, Isolabona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare agenzia OMI provincia di Imperia, Comune di Bajardo 2° semestre 2025, ed inoltre: agenzie immobiliari di zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Sanremo, conservatoria dei registri immobiliari di Sanremo, ufficio tecnico di Bajardo, agenzie: Isolabona, Imperia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare agenzia OMI provincia di Imperia, Comune di Bajardo 2° semestre 2025

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;

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae

- 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	40,00	0,00	21.440,00	21.440,00
				21.440,00 €	**21.440,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.640,00**

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**

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: **€. 20.640,00**

data 28/05/2026

il tecnico incaricato
Architetto Susanna Ivaldo

Firmato Da: SUSANNA IVALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dfdfa5accac25f8f995b7a9c65ffdae