TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MARTINA BADANO

CUSTODE:

Dir. Lucia Romano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Marina Rosso

CF:RSSMRN73B46E290Z
con studio in IMPERIA (IM) Via della Foce 29/B
telefono: 0183295751
email: geom.marinarosso@gmail.com
PEC: marina.rosso@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PONTEDASSIO Via Garibaldi 54 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro storico del Comune di Pontedassio in Via G. Garibaldi, ed è posta al piano secondo di un fabbricato di costruzione risalente ad epoca antecedente al 1900.

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine, accessibile tramite passaggio comune.

L'unità in esame risulta composta da ingresso su disimpegno, un locale igienico-sanitario di ridotte dimensioni e privo di finestra, una camera da letto, un soggiorno e da un modesto vano adibito ad angolo cottura.

Le uniche 2 aperture finestrate presenti nell'alloggio sono ubicate rispettivamente nella camera da letto con affaccio su Via Garibaldi e nel vano adibito a cucinino con affaccio sul torrente Impero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di altezza max 2,60 e minima 2,00.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 240 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 54, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2017 a firma di Notaio Andrea Guidi di Imperia ai nn. 2689/341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: € 132.000,00.
Importo capitale: € 88.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a all'abitazione foglio 7 PON mapp. 240 sub. 22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/11/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Imperia ai nn. 5813/4760 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Imperia.
La formalità è riferita solamente a all'abitazione foglio 7 Sez. PON mappale 240 sub. 22

pignoramento, stipulata il 09/01/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Imperia ai nn. 96/92 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da U.N.E.P. Tribunale di Imperia .
La formalità è riferita solamente a all'abitazione foglio 7 Sez. PON mappale 240 sub. 22

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**
Millesimi condominiali:	**/**

Ulteriori avvertenze:
Unità immobiliare non facente parte di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/06/2017), con atto stipulato il 06/06/2017 a firma di Notaio A. Guidi di Imperia ai nn. Rep. N. 2352 di repertorio, registrato il 20/06/2017 a Imperia ai nn. 2087.1/2017.
Il titolo è riferito solamente a all'abitazione Foglio 7 Sez. PON mappale 240 sub. 22

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo di Giaccone Pietro (dal 02/11/1990 fino al 06/06/2017), con atto stipulato il 02/11/1990 a firma di Notaio M. Aveta ai nn. Rep. N. 42709 di repertorio, registrato il 29/06/2001 a Sanremo ai nn. Vol. 594 n.22.
Il titolo è riferito solamente a all'abitazione foglio 7 Sez. PON mappale 240 sub. 22

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di abitazione situata nel Centro Storico del Comune di Pontedassio (IM), il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1900.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) **N. D.I.A. Prot. N. 2152 del 29/05/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo, presentata il 29/05/2001 con il n. Prot. N. 2152 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a all'abitazione Foglio 7 Sez. PON. mappale 240 sub. 22

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona NaPD-Ma . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 61 - Ambiti di Conservazione dei Nuclei storici soggetti a regime di mantenimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/08
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

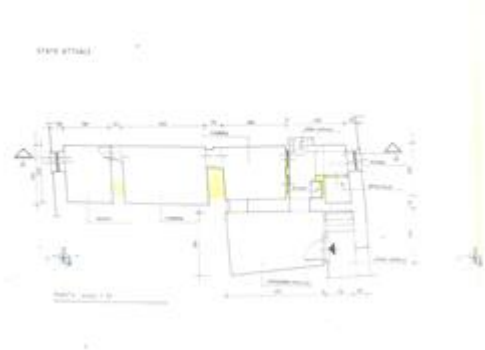
- Sanatoria ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/08: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a all'unità mapp. 240 sub. 22







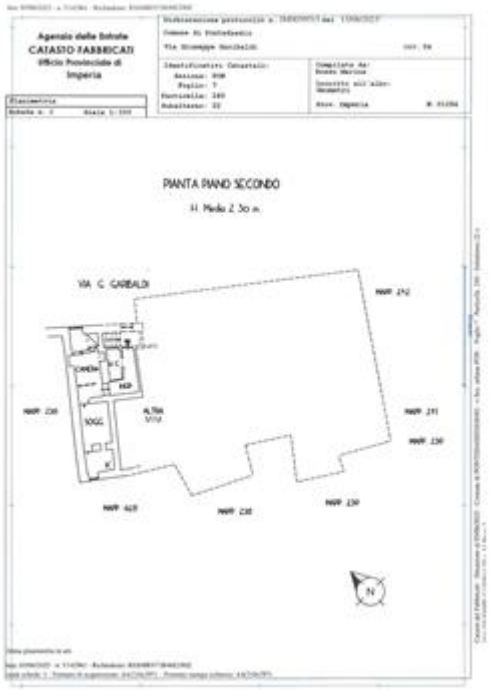




8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a all'unità mapp. 240 sub. 22



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PONTEDASSIO VIA GARIBALDI 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTEDASSIO Via Garibaldi 54 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel centro storico del Comune di Pontedassio in Via G. Garibaldi, ed è posta al piano secondo di un fabbricato di costruzione risalente ad epoca antecedente al 1900.

Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine, accessibile tramite passaggio comune.

L'unità in esame risulta composta da ingresso su disimpegno, un locale igienico-sanitario di ridotte dimensioni e privo di finestra, una camera da letto, un soggiorno e da un modesto vano adibito ad angolo cottura.

Le uniche 2 aperture finestrate presenti nell'alloggio sono ubicate rispettivamente nella camera da

letto con affaccio su Via Garibaldi e nel vano adibito a cucinino con affaccio sul torrente Impero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di altezza max 2,60 e minima 2,00.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 240 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 54, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2001.

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 Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

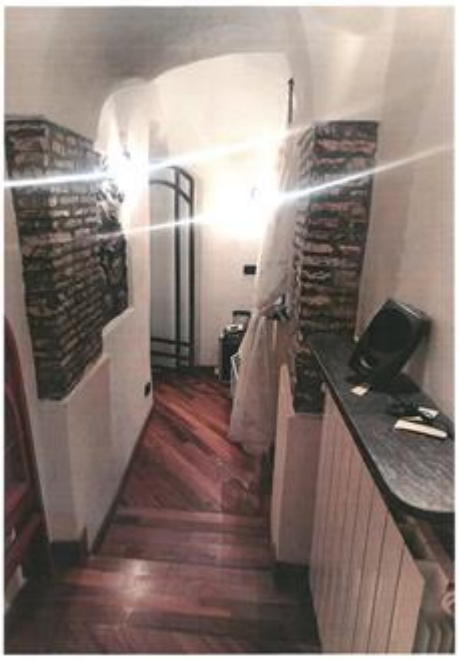












QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) N. 3968/2023 è stato redatto dal Certificatore della Regione Liguria N. 4001 il Geom. Diego Sasso



GEOM. DIEGO SASSO

Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici n° 3968/'23

Committente:

Sig. Sergio Loda

Certificatore N.4001:
Geom. Diego Sasso

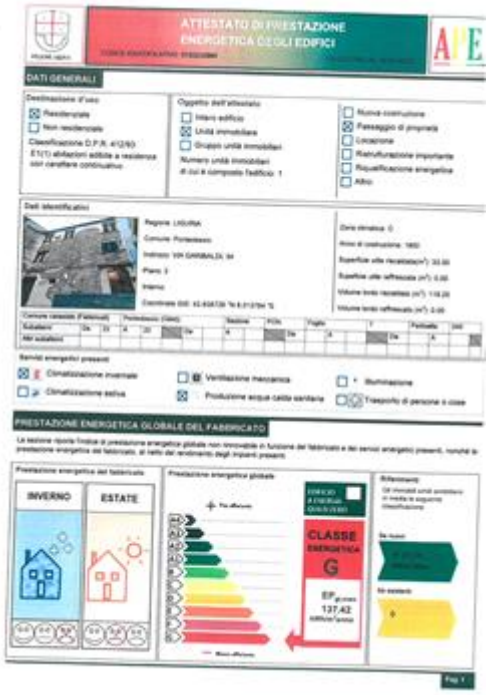
31/01/2023



Certificazione Energetica degli Edifici

Dettaglio di pagamento via web

Numero certificatore:	4001
Nominativo certificatore:	SASSO DIEGO
Anno:	2023
Numero certificato:	3968
Codice ordine:	000000572455
UID riscossione:	16751548815790519011
IUV:	0002000000000000000000033829025
Importo totale:	20 €
Data del pagamento:	31/01/2023 09.50



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DATI GENERALI

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

INVERNO

ESTATE

CLASSE ENERGETICA G



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

RACCOMANDAZIONE


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

SOGGETTO CERTIFICATORE

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

SOFTWARE UTILIZZATO

CLASSE ENERGETICA:

G

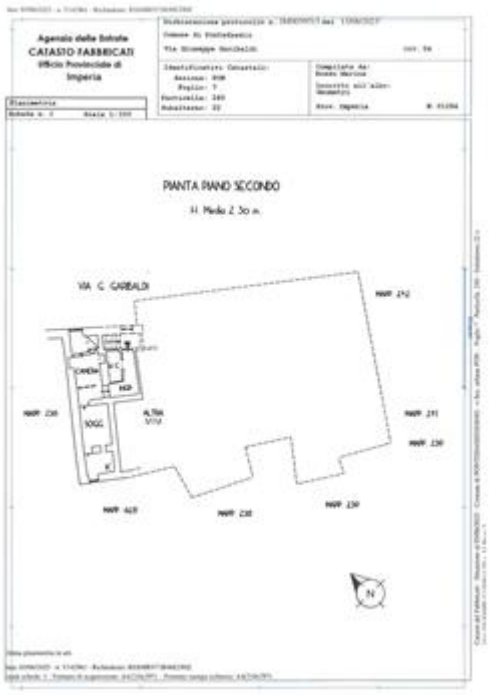
[137.42 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 3968 registrata in data 31/01/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via G. Garibaldi, 54
Superfici principali e secondarie: 48
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 1.145,83 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 55.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di IMPERIA, ufficio tecnico di PONTEDASSIO, agenzie: IMPERIA, 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	0,00	0,00	55.000,00	55.000,00
				55.000,00 €	**55.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**

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: **€. 54.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a PONTEDASSIO Via Garibaldi snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di porzione di fabbricato di origine rurale, edificato in epoca antecedente al 1900, attualmente censita come locale ad uso cantina/deposito, posta al piano seminterrato.

L'accesso avviene tramite passaggio comune. L'unità presenta pianta di forma rettangolare e altezza interna variabile, con H. Max di circa m. 3,00 e H. Min. pari a circa m. 2,50.

Il locale è dotato di pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate; risulta altresì presente impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di altezza max 3,00 e minima 2,50.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 240 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 54, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 5.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2017 ai nn. 2689/341 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: 132.000,00.
Importo capitale: 88.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a al Deposito mappale 240 sub. 21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/11/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Imperia ai nn. 5813/4760 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Imperia.
La formalità è riferita solamente a al Deposito mappale 240 sub. 21

pignoramento, stipulata il 09/01/2025 ai nn. 96/92 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da U.N.E.P. Tribunale di Imperia.
La formalità è riferita solamente a al Deposito mappale 240 sub. 21

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**
Millesimi condominiali:	**/**

Ulteriori avvertenze:
Unità immobiliare NON facente parte di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/06/2017), con atto stipulato il 06/06/2017 a firma di Notaio A. Guidi di Imperia ai nn. Rep. N. 2352 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a al Deposito mappale 240 sub. 21

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Testamento Olografo Successione di Giaccone Pietro (dal 02/11/1990 fino al 06/06/2017), con atto stipulato il 02/11/1990 a firma di Notaio M. Aveta di Sanremo ai nn. Rep. N. 42709 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a al Deposito mappale 240 sub. 21

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un locale ad uso deposito/cantina posto al piano seminterrato, ex porzione di fabbricato rurale (al catasto terreni distinto con il mappale 240 ex sub. 5), la cui edificazione risulta antecedente al 1900.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non è stata reperita alcuna documentazione urbanistico-edilizia riferita all'unità in oggetto, per cui in assenza di titoli abilitativi, considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato, lo stato legittimo viene desunto dalla planimetria catastale depositata in data 1987, quale unico elaborato disponibile agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile ricade in zona NaPD-Ma . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 61 -Ambiti di Conservazione dei nuclei storici soggetti a regime di mantenimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Trattasi di porzione ex rurale di costruzione antecedente al 1900



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PONTEDASSIO VIA GARIBALDI SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PONTEDASSIO Via Garibaldi snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di porzione di fabbricato di origine rurale, edificato in epoca antecedente al 1900, attualmente censita come locale ad uso cantina/deposito, posta al piano seminterrato.

L’accesso avviene tramite passaggio comune. L’unità presenta pianta di forma rettangolare e altezza interna variabile, con H. Max di circa m. 3,00 e H. Min. pari a circa m. 2,50.

Il locale è dotato di pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate; risulta altresì presente impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di altezza max 3,00 e minima 2,50.Identificazione catastale:

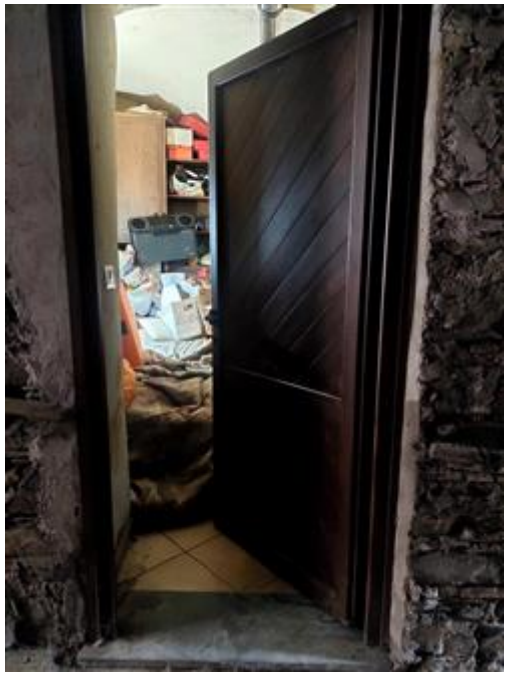
- foglio 7 particella 240 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana PON, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 8,26 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 54, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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 Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.









QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso
panoramicità:	scarso
livello di piano:	scarso
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	scarso
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è previsto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al bene in oggetto viene attribuito un valore a corpo, in considerazione della sua natura e consistenza. Trattasi di locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato del fabbricato oggetto di perizia, dotato di ingresso autonomo mediante passaggio comune con accesso dalla via principale.

La superficie netta interna risulta pari a mq 8, mentre la superficie catastale, comprensiva dei muri perimetrali, è pari a mq 14.

In ragione della destinazione accessoria, delle ridotte dimensioni e della limitata rilevanza commerciale, si ritiene congruo procedere con una valutazione complessiva a corpo pari a € 5.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 5.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al bene in oggetto viene attribuito un valore a corpo, in considerazione della sua natura e consistenza. Trattasi di locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato del fabbricato oggetto di perizia, dotato di ingresso autonomo mediante passaggio comune con accesso dalla via principale.

La superficie netta interna risulta pari a mq 8, mentre la superficie catastale, comprensiva dei muri perimetrali, è pari a mq 14.

In ragione della destinazione accessoria, delle ridotte dimensioni e della limitata rilevanza commerciale, si ritiene congruo procedere con una valutazione complessiva a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di IMPERIA, ufficio tecnico di PONTEDASSIO, agenzie: IMPERIA, 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	cantina	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	**5.000,00 €**

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: **€. 5.000,00**

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: **€. 5.000,00**

data 05/05/2026

il tecnico incaricato
Marina Rosso