



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Calcagno

CF:CLCSMN91P14E290U

con studio in DIANO CASTELLO (IM) VIA ARGINE SINISTRO 11

telefono: 3478102747

email: geom.calcagnosimone@gmail.com

PEC: simone.calcagno@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a IMPERIA Via Vittorio Gavi 23, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1361 sub. 68 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 75,61 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Gavi, n.23, Imperia, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.728,00
Data di conclusione della relazione:	26/01/2026

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 **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2009 a firma di Amedeo Franco ai nn. 139827/34324 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a Imperia ai nn. 44/403

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 14/01/2025 a firma di Tribunale Imperia ai nn. 77 di repertorio, trascritta il 21/02/2025 a Imperia ai nn. 758/866

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: **€. 159,00**

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: **14,95**

Ulteriori avvertenze:

NOTA 1. Spese ordinarie calcolate dallo scrivente sulla base dei millesimi condominiali rapportandole a quanto pagato dal locale commerciale del lotto 1, avendo l'Amministratore comunicato il solo dato aggregato con le spese straordinarie (sostituzione piastrelature e/o motori cancelli) che, per l'esercizio 2025, è pari a 824 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita.

NOTA 1) [REDACTED]
[REDACTED] con scrittura privata del 10/08/2017
Pubblico ufficiale FRANCO AMADEO Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 153903 - UU Sede IMPERIA (IM) Registrazione n. 2801 registrato in data 04/09/2017
NOTA 2) [REDACTED]
[REDACTED] risulta proprietaria in forza dell'atto del 20/11/1990
Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede DIANO MARINA (IM) Repertorio n. 29895 - UR Sede IMPERIA (IM) Registrazione n. 2097 registrato in data 05/12/1990 con il quale acquista i terreni su cui poi edificherà il fabbricato al quale i beni appartengono.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **4575/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato in località Colombera, presentata il 28/02/1989 con il n. 4575/89 di protocollo, rilasciata il 06/05/1991 con il n. 4575/89 di protocollo, agibilità del 29/08/1994 con il n. 2217/340/5/94 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

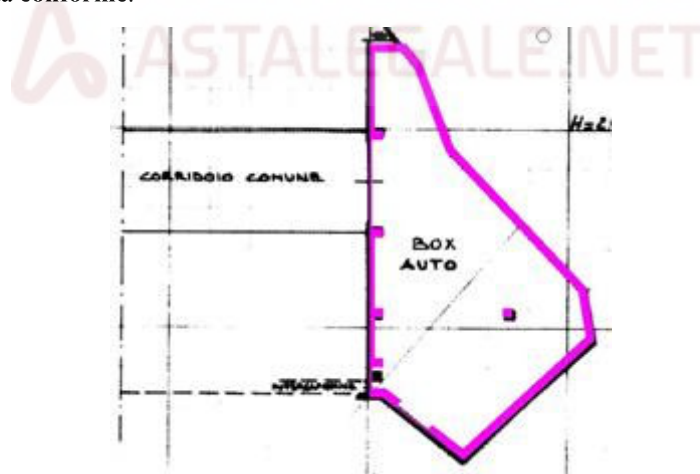
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Sovrapposizione planimetrie rilevata e catastale

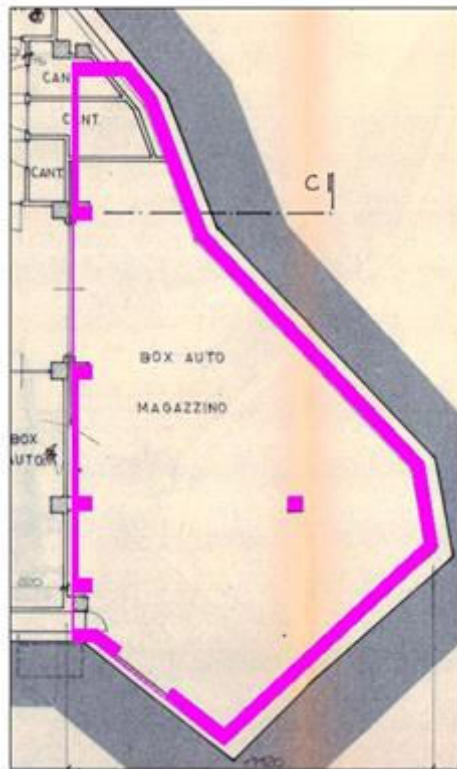
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minori difformità superficiali interne

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria art.36bis DPR 380 : €3.500,00



Sovrapposizione planimetrie rilevata e autorizzata

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN IMPERIA VIA VITTORIO GAVI 23

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a IMPERIA Via Vittorio Gavi 23, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1361 sub. 68 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 75,61 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Gavi, n.23, Imperia, piano: S1



Il box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nello stesso condominio del locale commerciale del lotto 1 di cui, di conseguenza, condivide le caratteristiche di zona.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto di ampie dimensioni, 140 mq catastali, posto al piano seminterrato dello stesso condominio del locale commerciale di cui al lotto 1.

Di forma poligonale irregolare, ma con un solo pilastro centrale a interferire con le manovre di parcheggio, si presenta chiuso da grande cancellata scorrevole in ferro per l'ingresso carraio e da un cancelletto, sempre in ferro, per l'ingresso pedonale, con pareti rifinite a pittura e pavimentazione in battuta di cemento. Illuminazione e areazione meno che mediocre tramite finestrone verticale prospiciente su intercapedine con finestrino a soffitto aperto sul piano di calpestio della corte condominiale. Dotato del solo impianto di illuminazione, privo di certificazione. In condizioni di manutenzione "normali". Facilmente accessibile dalla strada grazie all'ampia rampa di accesso.



Interno



Interno



Il finestrone



Il corridoio di accesso



L'ingresso dalla corte condominiale

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
Superficie catastale	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00



Stato rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima monoparametrico basato sui valori OMI della zona censuaria “Centrale/Centro di Porto M. S. Lazzaro, B. Prino, V. Martiri, Piazza Roma e dintorni” di appartenenza del box esecutato, con le seguenti assunzioni:

- nonostante le generose dimensioni, a causa della forma marcatamente irregolare, si assume che il box possa ospitare soli due posti auto indipendenti della dimensione di 15 mq (i.e. 3 m x 5 m) ciascuno. A tale superficie è quindi applicato il valore OMI per i box in condizione di manutenzione “normale” nel primo semestre 2025, ultimo disponibile, pari a 1.950 euro/mq;
- la rimanente superficie catastale, pari a 110 mq, è assimilata a quella di un locale di sgombero pertinenziale di abitazione civile. A tale superficie è quindi applicato, in accordo al DPR 138-1998, un valore pari al 25% del valore OMI per le abitazioni civili in condizione di manutenzione “normale” nel primo semestre 2025, ultimo disponibile, pari a 406 euro/mq.

Il valore a mq medio OMI utilizzato per valorizzare la superficie complessiva riflette di conseguenza tali assunzioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,00	x	737,00	=	103.180,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **103.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **103.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	140,00	0,00	103.180,00	103.180,00
				103.180,00 €	103.180,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **99.680,00**

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: €. **14.952,00**

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: €. **84.728,00**

data 26/01/2026

il tecnico incaricato
Simone Calcagno