



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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a IMPERIA Via Vittorio Gavi 23, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1361 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 97 mq, rendita 1.352,60 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Gavi n. 23, Imperia, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.987,50
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.

Trattasi del pignoramento da cui ha avuto origine la presente esecuzione

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:	€. 599,68
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:	56,35
Ulteriori avvertenze:	
Spese ordinarie come comunicate dall'Amministratore per l'esercizio 2025.	

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] 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] 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.

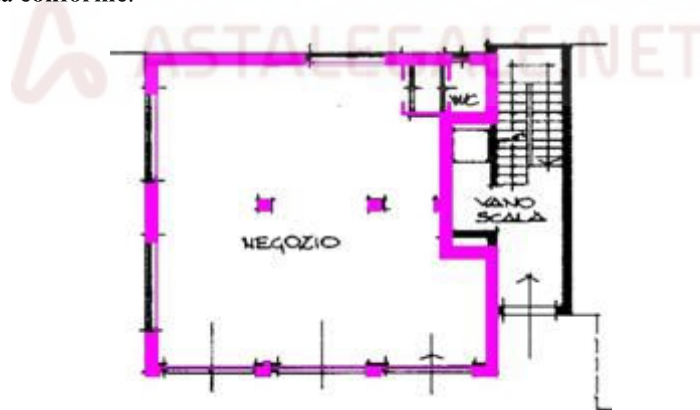
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Sovrapposizione planimetrie rilevata e catastale locale commerciale

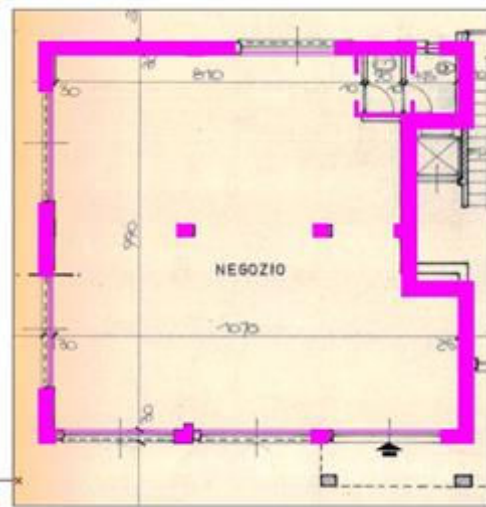
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abbassamento soffitto tramite controsoffittatura

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

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento sanzione per opere interne non comunicate: € 1.000,00



Sovrapposizione planimetrie rilevata e urbanistica locale commerciale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN IMPERIA VIA VITTORIO GAVI 23

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a IMPERIA Via Vittorio Gavi 23, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1361 sub. 39 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 97 mq, rendita 1.352,60 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Gavi n. 23, Imperia, piano: T



Il locale commerciale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Periferia nordoccidentale nella delegazione di Porto Maurizio della città di Imperia, sulle prime pendici della collina che si innalza ad ovest del torrente Artallo. La zona si presenta fortemente trafficata, povera di posteggi, negozi e servizi pubblici ma prossima al Polo Universitario, al mare e al centro della delegazione..

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale di 110 mq catastali inserito al piano terra del condominio "Sant'Ambrogio", palazzo di quattro piani, più sottotetto abitabile, risalente all'inizio degli anni '90, edificato con struttura portante in cemento armato, tamponature, tramezzi e copertura in laterizio.

Di pianta prevalentemente rettangolare, si presenta "open space", eccetto che per un piccolo locale WC con prebagno dotato di lavandino, e illuminato su tre dei 4 lati da ampie vetrate in alluminio a vetro singolo, oscurabili tramite veneziane comandate elettricamente e protette da saracinesche magliate in metallo.

Controsoffitto con corpi luce e predisposizione ventole per riscaldamento/raffrescamento. Pavimenti in gres, pareti rifinite a pittura.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento assente. Boiler per la generazione dell'acqua calda. Impianto elettrico multilinea in parte sottotraccia in parte a vista.

Certificazioni impianti assenti. APE assente e prodotto dallo scrivente quale parte integrante dell'attività di perizia. Condizioni complessive normali.



Vetrine su via Gavi



Interno



Interno



Interno



Contosoffitto



Prebagno

CLASSE ENERGETICA:



[529.0770 KWh/m²/anno]

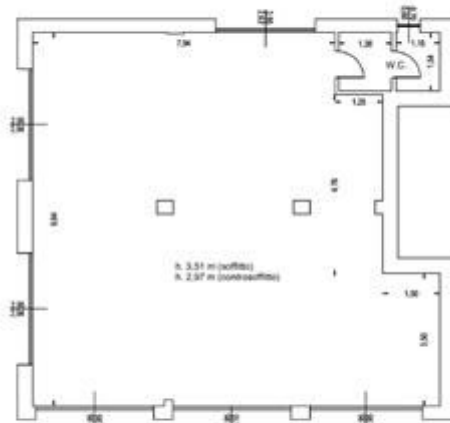
Certificazione APE N. 0720261450 registrata in data 15/01/2026

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
Superficie catastale	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00



Stato rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A causa della rarità di locali commerciali in prossimità, e la conseguente impossibilità di trovare immobili comparabili oggetto di transazioni recenti adeguati per una valutazione MCA, si ritiene che la stima più attendibile del valore di mercato si ottenga tramite procedimento monoparametrico sulla base dei valori OMI della zona censuaria "Centrale/Centro di Porto M. S. Lazzaro, B. Prino, V. Martiri, Piazza Roma e dintorni" di appartenenza del negozio esecutato. Allo scopo è stato utilizzato il valore medio a metro quadro rilevato per i negozi in condizione di manutenzione "normale" nel primo semestre 2025, ultimo disponibile, pari a 1.025 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 1.025,00 = **112.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.750,00**

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	negozio	110,00	0,00	112.750,00	112.750,00
				112.750,00 €	112.750,00 €

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: **€. 111.750,00**

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: **€. 16.762,50**

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 **€. 94.987,50**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

