

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 20/2025
XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)

LOTTO 2

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Imperia (IM)
Sez. ON Foglio 1, part. 1234, cat. D/1
Sez. Oneglia Foglio 1, part. 1260
Sez. Oneglia Foglio 1, part. 1264
Sez. Castelvechio Foglio 2, part. 2158
Sez. Castelvechio Foglio 2, part. 2162

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato Dott.ssa Paola Elefante

Curatore Dr. Enrico Bossa
Dottore Commercialista

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
email: ariaudo@geostudiost.com
giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 31/01/2026



LOTTO 2

INTRODUZIONE

Premessa:

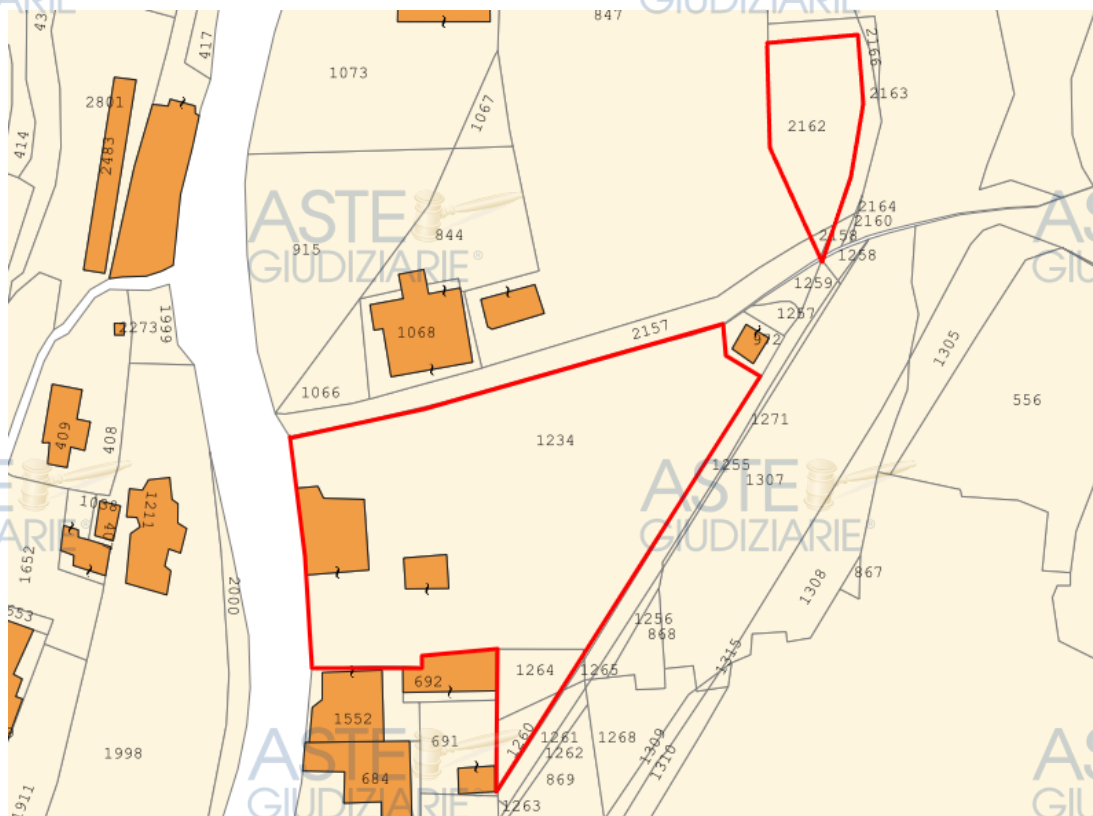
Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, Consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo iscritto in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172 – 740831), a seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 01.08.2025, dal Giudice Delegato (Dott.ssa Paola ELEFANTE), è stato autorizzato alla stima dei beni della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 20/2025 XXXXXXXXXXXX.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluoghi agli immobili in data 07/11/2025, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 - 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:



Proprietà per la quota di 1/1 di due uffici distribuiti su unico piano fuori terra ed interrato con annesso ampio piazzale e piazzale in corpo staccato ad uso deposito.

Le U.I. sono situate in zona periferica del Comune di Imperia (IM), più precisamente in Via del Parco n. 2.

Identificativo a catasto terreni:

- Comune di Imperia (IM):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - Sez. ONEGLIA Foglio 1, part. 1234, di 24 are 66 ca (2.466 mq)
- Comune di Imperia (IM):
- Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - ULIVETO
 - Sez. ONEGLIA Foglio 1, part. 1260, di 50 ca (50 mq)
- Comune di Imperia (IM):
- Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX
 - ULIVETO
 - Sez. ONEGLIA Foglio 1, part. 1264, di 1 are 4 ca (104 mq)
- Comune di Imperia (IM):
- Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX
 - INCOLT PROD
 - Sez. CASTELVECCHIO Foglio 2, part. 2158, di 7 ca (7 mq)

- Comune di Imperia (IM):
- Intestazione: XXXXXXXXXXXX(XXXXXXXXXXXX)
- INCOLT PROD
- Sez. CASTELVECCHIO Foglio 2, part. 2162, di 3 are 44 ca (344 mq)

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Genova (GE):
- Sez. ON Foglio 1, part. 1234**, cat. D/1, R.C. 5.598,00 €, Via del Parco n. 2 R, piano S1-T-S2.
(*VARIAZIONE del 29/10/2004 Pratica n. IM0147797 in atti dal 29/10/2004*)
- Intestazione:
1. XXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXX) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Georeferenziazione immobili:

Latitudine: 43.90065614116749
Longitudine: 8.037893772125246

Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica C, Gradi-giorno 1201

Attestato di prestazione energetica:

in corso di definizione

Nel dettaglio:

Lotto costituito da due corpi di medio-piccola dimensione a destinazione ufficio, un ampio locale seminterrato a destinazione deposito, un ampio piazzale ad uso parcheggio e deposito ed un ulteriore piazzale sempre utilizzato a deposito materiale, il tutto accessibile direttamente da via del Parco.

I fabbricati presentano struttura portante in C.A. con tamponamenti in murature e copertura piana. Internamente presentano pavimentazione galleggiante/piastrelle e serramenti in alluminio doppio vetro. I piazzali esterni invece risultano essere asfaltati e in parte ricoperti con battuto in cls.

Nel dettaglio, le unità risultano così composte e distribuite:

- Al piano terra, accessibile da area esterna privata troviamo un primo edificio di piccole dimensioni, distribuito su un piano fuori terra avente un unico vano a destinazione ufficio, a breve distanza è presente un secondo edificio suddiviso internamente in tre locali, bagno avente unico piano fuori terra.
- Al piano interrato, accessibile da scala esterna e rampa carrabile, è presente un deposito suddiviso in due aree in cui sono presenti inoltre dei servizi igienici ed un'intercapedine che ne circonda parte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona

Imperia è il capoluogo dell'omonima provincia della Regione Liguria e costituisce un centro urbano di rilievo nel Ponente ligure, con una struttura territoriale articolata tra la fascia costiera e l'entroterra collinare.

Via del Parco n. 2 è ubicata in un contesto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, caratterizzato da un buon livello di qualità ambientale e da una discreta dotazione di infrastrutture e servizi. L'area risulta ben inserita nel tessuto cittadino e presenta caratteristiche di vivibilità adeguate all'uso residenziale.

Servizi presenti nella zona

Nel raggio di breve percorrenza sono disponibili i principali servizi alla persona e alla collettività, quali esercizi commerciali di vicinato, supermercati, farmacie, istituti di credito, bar e ristoranti.

Sono presenti strutture scolastiche di vario grado (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie), uffici pubblici e servizi sanitari di base, nonché studi medici e ambulatori.

L'area è inoltre dotata di spazi verdi, aree attrezzate e strutture sportive. I principali presidi ospedalieri cittadini risultano raggiungibili in tempi contenuti.

Caratteristiche del contesto limitrofo

Il contesto edilizio di Via del Parco è prevalentemente residenziale, con edifici pluripiano e fabbricati a bassa e media densità, realizzati in epoche costruttive differenti.

La zona si caratterizza per una discreta tranquillità, pur mantenendo un buon livello di accessibilità ai servizi e alle principali direttrici urbane. L'edificato risulta ordinato e compatibile con la destinazione residenziale, con presenza limitata di attività commerciali e di servizio al piano terra.

Collegamenti e trasporti pubblici

Trasporto pubblico locale: fermate autobus urbani ed extraurbani presenti nelle vicinanze

Collegamenti stradali: agevole accesso alla viabilità urbana principale e alle direttrici verso il centro cittadino e la fascia costiera

Collegamenti ferroviari: stazione ferroviaria di Imperia raggiungibile in breve tempo

Rete autostradale: casello autostradale di Imperia Est/Imperia Ovest facilmente accessibile

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Contratto di locazione stipulato in data 04/10/2023, registrato il 9/11/23 al prot XXXXXXXXXXXXX.

La durata del contratto è fissata in anni 6 dalla data di stipula, pertanto con scadenza al 01/11/2029.

Il canone mensile pattuito è di 3.000,00 €.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura della procedura

4.2.1 – Iscrizioni pregiudizievoli (da cancellare):

1) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1207; reg. particolare: 134 del 21.03.2017 (*)

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXX, SOCIETA' PER AZIONI con sede a Roma (RM) c.f. XXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 6.000.000,00 Euro

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

2) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1207; reg. particolare: 135 del 21.03.2017 (*)

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 6.000.000,00 Euro

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

3) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1207; reg. particolare:136 del 21.03.2017 (*)

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà' per 1/1
Importo totale: 2.000.000,00 Euro
Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

4) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1207; reg. particolare:137 del 21.03.2017 (*)

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria
rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà' per 1/1
Importo totale: 2.000.000,00 Euro
Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

(*) **NOTA BENE**

Dalla Relazione Notarile Preliminare a firma Dott. Paolo Viglino Notaio, redatta in data 01/07/2019, si evince che le sopra citate iscrizioni (reg. particolare 134-135-136-137 di cui ai punti 1-2-3-4) sono da considerarsi inefficaci in quanto trattasi di errata duplicazione di iscrizione ipotecaria, per cui sarà necessario procedere alla cancellazione (consenso già manifestato dalle Banche Creditrici XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX). I debiti ipotecari sono infatti correttamente garantiti dall'ipoteca iscritta in data 22/03/2017 agli articoli 139, 140, 141, 142, di cui alle iscrizioni ai punti 5-6-7-8 di seguito riportate:

5) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1222; reg. particolare:139 del 22.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXX, SOCIETA' PER AZIONI con sede a Roma (RM) c.f.

XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 6.000.000,00 Euro

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 14/04/2017 Servizio di P.I. di IMPERIA

Registro particolare n. 157 Registro generale n. 1626

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

6) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1222; reg. particolare:140 del 22.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXX

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 6.000.000,00 Euro

Importo capitale: 3.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 14/04/2017 Servizio di P.I. di IMPERIA

Registro particolare n. 158 Registro generale n. 1627

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

7) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1222; reg. particolare:141 del 22.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 2.000.000,00 Euro

Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 14/04/2017 Servizio di P.I. di IMPERIA

Registro particolare n. 159 Registro generale n. 1628

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

8) Iscritta a Imperia ai n. reg. generale: 1222; reg. particolare:142 del 22.03.2017

Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata - Ipoteca Volontaria

rep 33415/20775 del 07/03/2017 notaio Viglino Paolo

Soggetto a Favore: XXXXXXXXX, SOCIETA' PER AZIONI con sede a Roma (RM) c.f.

XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXXXXXXX
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per 1/1

Importo totale: 2.000.000,00 Euro

Importo capitale: 1.000.000,00 Euro

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	7 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	3 are 44 centiare	

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 14/04/2017 Servizio di P.I. di IMPERIA

Registro particolare n. 160 Registro generale n. 1629

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

4.2.2 Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritta a Imperia ai n. reg. generale: 4493; reg. particolare: 3860 del 18/08/2025

Atto Giudiziario Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Cuneo del 29.07.2025 rep. n. 40/2025

Soggetto Favore : MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO DI XXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: XXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. XXXXXXXXXX relativamente alla U.N. n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2 S1
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 04 centiare	
Imperia		T	2	2158	-	T	07 centiare	
Imperia		T	2	2162	-	T	03 are 44 centiare	

Sezione D - Ulteriori informazioni

RELATIVAMENTE AL QUADRO B SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GR AVA SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ENTI COMUNI, AREE URBANE. SI R ICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30.05.2 022 N 115 COME INIDCATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N. 40-2025 DEL 29 /7/25

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio :

- Rispetto ai titoli edilizi C.E. n. 305/00 e relativa variante n. 172/01 si rilevano opere di diversa distribuzione interna a piano terra e interrato, la fusione attraverso apertura di varco tra i due magazzini a piano interrato ed il diverso posizionamento della scala esterna conducente al magazzino di più grandi dimensioni. Tali difformità risultano essere sanabili attraverso opportuno accertamento di conformità, ma comportano la presentazione di pratica strutturale completa in quanto è stato aperto un varco in una muratura portante e la modifica di una scala, modifiche che molto difficilmente possono essere sanate a livello strutturale con un semplice certificato di idoneità statica, ma è più logico pensare che le opere vadano denunciate direttamente al Genio Civile con relativa sanzione penale.

Oneri professionali stimati : € 10.000,00

Oneri regolarizzazione totali stimati: € 8.000,00

(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati:
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

€ 0

Catasto Fabbricati:

Si segnala che catastalmente non sono rappresentate le suddivisioni interne e soprattutto non è rappresentata la fusione tra i due magazzini a piano interrato come anche la corretta posizione della scala esterna di sicurezza.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale:
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

€ 3.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI:

- Il fabbricato principale si trova in adiacenza al limite demaniale sinistro del Rio Oliveto.
- La convenzione tecnico-urbanistica relativa a: Ristrutturazione con incremento volumetrico di locali destinati a centro di lavoro "XXXXX" n. 1192 di Rep. Stipulata in data 29/05/2000 tra il Comune di Imperia e la società XXXXXXXXXX impone che gli obblighi e gli oneri della suddetta vengano trasferiti a carico degli aventi causa con apposita clausola.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

XXXXXXXXXX sede in NUCETTO (CN) c.f. 1534430044 quota di Proprieta' 1000/1000

Tramite i seguenti titoli di provenienza:

1)Trascritta a Imperia ai n. reg. generale: 3580; reg. particolare: 2829 del 03/09/1988 (variata in data 04/11/2003)

Atto di Fusione rep. 14054 rogante Notaio Germano Birone, in Mondovì

Soggetto Favore: XXXXXXXXXX con sede a Nucetto (CN) c.f. 03358260044

Contro: con sede a Riva Ligure (IM) c.f. XXXXXXXXX

Unità oggetto del passaggio di proprietà (identificativi originari ante variazione):

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	F	1	560				
Imperia	T	1	650			178 mq	
Imperia	T	1	558			611 mq	
Imperia	T	1	651			1817 mq	
Imperia	T	1	653			136 mq	
Imperia	T	1	654			111 mq	

Dagli identificativi catastali di cui sopra sono intercorse le seguenti variazioni:

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia	ON	F	1	1234	-	D/1	-	Via del Parco 2

Deriva dalla soppressione dei mappali 558, 560, 650,651 e 1066 a seguito di Tipo Mappale del 05/09/2001 Pratica n. 141942 e Variazione del 02/03/2002 Pratica n. 34976.

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia		T	1	1260	-	T	50 centiare	

Deriva da soppressione del mappale 653 a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/11/2002 Pratica n. 181043

Comune	Sez	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Imperia		T	1	1264	-	T	01 are 4 centiare	

Deriva da soppressione del mappale 654 a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/11/2002 Pratica n. 181043

ASTE
GIUDIZIA

Articolare: 274.
Imperia

to Foglio M
2 21

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

LAUTOSTRADA
STIPULATA IN
IL 21 DICEMBRE
ZIONE

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Cuneo sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

- Convenzione tecnico-urbanistica relativa a: Ristrutturazione con incremento volumetrico di locali destinati a centro di lavoro “XXXXX” n. 1192 di Rep. Stipulata in data 29/05/2000 tra il Comune di Imperia e la società XXXXXXXXXXXX;
- Concessione edilizia n. 305/00 del 12/07/2000 inerente la realizzazione delle opere di ristrutturazione con incremento volumetrico di cui alla Convenzione n. 1192 di Rep. stipulata in data 29/05/2000, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 179NC/00 del 24/08/2000 come da istanza di condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 724/94 art. 39 Prot. 8390/95 inerente opere abusive e più precisamente la costruzione di fabbricato principale a piano terra e seminterrato e ulteriore piccolo fabbricato a piano terra, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Concessione edilizia n. 172/01 del 18/04/2001 inerente opere in variante alla C.E. n. 305/00, in capo alla XXXXXXXXXXXX;
- Richiesta di certificato di Agibilità prot. 7139 del 20/03/2002, in capo alla XXXXXXXXXXXX;

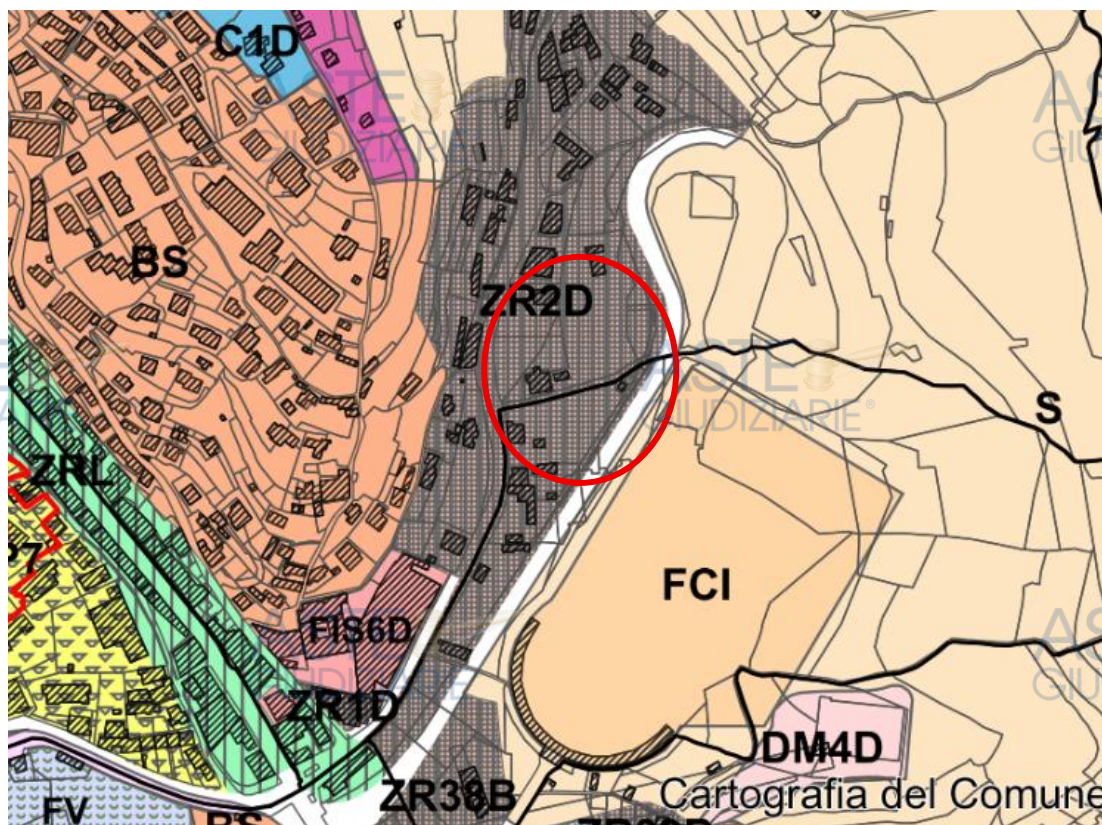
Dichiarazione di conformità impianti:

- Alla Domanda di Agibilità presentata in data 20/03/2002 sono presenti il certificato di regolare esecuzione dell'impianto elettrico e collaudo strutturale.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Comunale approvato con D.P.G.R. n. 46 del 24.02.1999, variante normativa di cui alla D.P.G.R. n. 11 del 24.1.2003, classifica l'area in oggetto come segue:

- Art. 25 - Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica – ZR2D



9. CONSISTENZE:

Uffici

Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata
Unico	1234	Ufficio Est	sup.lorda reale	120,00	1,50	180,00
Unico	1234	Ufficio Sud	sup.lorda reale	31,00	1,50	46,50
Unico	1234	Seminterrato	sup.lorda reale	363,00	1,00	363,00
Unico	1234	Piazzale	sup.lorda reale	2.315,00	0,05	115,75
Sup. lorda reale				2.829,00		705,25
TOTALE LOTTO 1				2.829,00		705,25

Terreni

Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata
Unico	1260	Piazzale	sup.lorda reale	50,00	0,10	5,00
Unico	1264	Piazzale	sup.lorda reale	104,00	0,10	10,40
Unico	2158	Piazzale	sup.lorda reale	7,00	0,10	0,70
Unico	2162	Piazzale	sup.lorda reale	344,00	0,10	34,40
Sup. lorda reale				505,00		50,50
TOTALE LOTTO 1				505,00		50,50

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: struttura in C.A. condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura di laterizio/blocchetti cls condizioni: buone.
Solai/copertura: tipologia: laterocemento, condizioni : buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia :serramenti in alluminio, con doppio vetro condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Manto di copertura: tipologia: piano, struttura: cemento armato, condizioni: discreto
Pareti esterne: materiale: tamponamento muratura di laterizio con rivestimenti esterni in intonaco e tinteggiatura, condizioni: buone.
Rivestimento: materiale: piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti condizioni: buone.
Pavim. interna: materiale: pavimento galleggiante, condizioni: buone.
Porte di ingresso: tipologia: in alluminio e vetro condizioni: buone.

Impianti

Citofonico:	non presente
Gas:	tipologia: non definibile (assente per tipologia immobile);
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione:220V: condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente
Riscaldamento e ACS:	tipologia: condizionatori a split funzionanti. conformità: non definibile
Ascensore:	presente condizioni: buone
Antifurto:	presente tipologia: volumetrico.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso le unità immobiliari si presentano in buone condizioni manutentive, con materiali e finiture di media qualità. Il sopralluogo eseguito non rileva particolari criticità se non alcuni leggeri segni di infiltrazioni presenti nel controsoffitto degli uffici.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

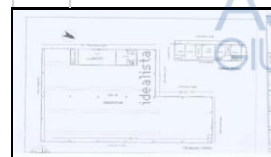
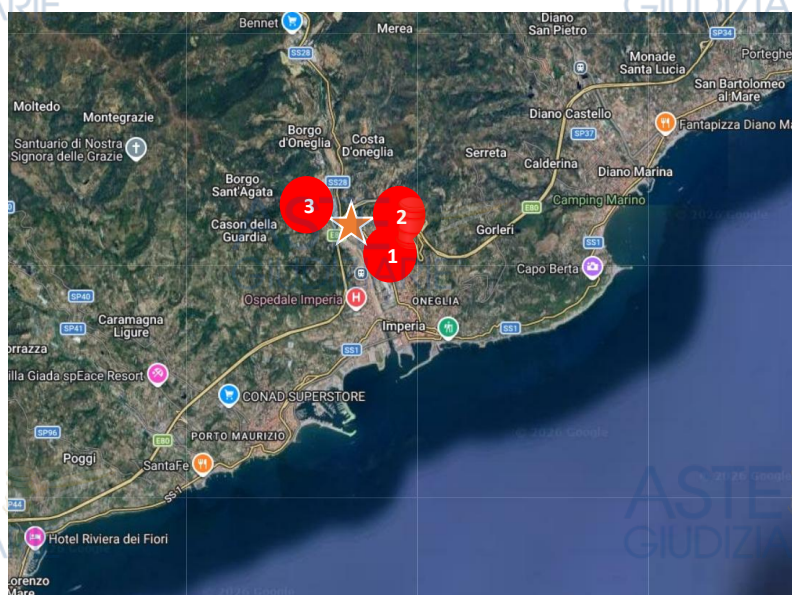
Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 50% del terrazzo, 30% dei locali accessori (cantine, archivi, ecc..) non comunicanti e 50% per locali accessori (cantine, archivi, ecc..) comunicanti.

Nel complesso le unità immobiliari in esame, si trovano in condizioni manutentive buone, con materiali e finiture di buona qualità.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per il Comune di Imperia in zona C5/Semicentrale/A NORD DELL'EX TRACCIATO FERROVIARIO- A SUD DELL'AUTOSTRADA- CASTELVECCHIO-ARGINI IMPERO indica valori relativi ai magazzini tra gli 810 €/mq e i 990/mq.

Da indagini di mercato effettuate nel Comune di Imperia e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita :

ANALISI DEL MERCATO INDUSTRIALE - 01.2026



	1	2	3
Comune	Imperia	Imperia	Imperia
Posizione	Oneglia	Castelvecchio	Via Argine Destro, 451
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	Capannone	Capannone	Capannone
Destinazione	Industriale	Industriale	Industriale
Stato manutentivo	Discreto	Medio	Medio
Livello impiantistico	Obsoleto	Medio	Medio
Livello di piano	0	0	0
Area esterna	Si	Si	Si
Superficie commerciale mq	780	2.150	220
Prezzo richiesto €	700.000,00	1.600.000,00	200.000,00
Prezzo richiesto €/mq	897,44	744,19	909,09
Ubicazione	-5%	-10%	-15%
Caratteristiche generali/Destinazione	-10%	-10%	-10%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	10%	0%	0%
Dimensioni	-10%	0%	-20%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%
AGGIUSTAMENTO	-25%	-30%	-55%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	673,00	521,00	410,00
MEDIA euro/mq	534,67		
che si arrotonda ad Euro	530,00		

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, il taglio dimensionale, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene oggetto di valutazione si esprime un giudizio di commerciabilità medio-alta, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, con materiali e finiture coerenti con la destinazione d'uso. L'immobile risulta inoltre ubicato in una zona agevolmente accessibile alla principale viabilità autostradale. Si rileva, infine, l'assenza nel contesto territoriale di riferimento di immobili con caratteristiche analoghe, circostanza che ne incrementa l'interesse di mercato, in particolare per operatori economici e aziende attive nell'area.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- LOTTO 2

530,00 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 31/01/2026.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

Uffici

Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Unico	1234	Ufficio Est	sup.lorda reale	120,00	1,50	180,00	530,00	95.400,00
Unico	1234	Ufficio Sud	sup.lorda reale	31,00	1,50	46,50	530,00	24.600,00
Unico	1234	Seminterrato	sup.lorda reale	363,00	1,00	363,00	530,00	192.400,00
Unico	1234	Piazzale	sup.lorda reale	2.315,00	0,05	115,75	530,00	61.300,00
Sup. lorda reale				2.829,00		705,25		€ 373.700,00
TOTALE				2.829,00		705,25		€ 373.700,00

Terreni

Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie ponderata	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
Unico	1260	Piazzale	sup.lorda reale	50,00	0,10	5,00	530,00	2.700,00
Unico	1264	Piazzale	sup.lorda reale	104,00	0,10	10,40	530,00	5.500,00
Unico	2158	Piazzale	sup.lorda reale	7,00	0,10	0,70	530,00	400,00
Unico	2162	Piazzale	sup.lorda reale	344,00	0,10	34,40	530,00	18.200,00
Sup. lorda reale				505,00		50,50		€ 26.800,00
TOTALE				505,00		50,50		€ 26.800,00
TOTALE GENERALE				505,00		50,50		€ 400.500,00
regolarizzazione catastale							€	3.000,00
regolarizzazione edilizia							€	18.000,00
dep. Procedura -15%							€	60.075,00
Valore a corpo							€	319.425,00
Base d'Asta arrotondato							€	320.000,00

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, per contratto di locazione in corso, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 21.000,00 euro;

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 31/01/2026 è:

Lotto 2

- **Euro 320.000,00 (trecentoventimila,00)**

Suddiviso in arrot. come segue:

Uffici					
Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	TOT. ARR. EURO
Unico	1234	Ufficio Est	sup.lorda reale	120,00	
Unico	1234	Ufficio Sud	sup.lorda reale	31,00	
Unico	1234	Seminterrato	sup.lorda reale	363,00	
Unico	1234	Piazzale	sup.lorda reale	2.315,00	
Sup. lorda reale				2.829,00	
TOTALE				2.829,00	€ 298.600,00

Terreni					
Corpo	Mapp.	Destinazione	Parametro	Sup. lorda di pavimento	TOT. ARR. EURO
Unico	1260	Piazzale	sup.lorda reale	50,00	2.100,00
Unico	1264	Piazzale	sup.lorda reale	104,00	4.400,00
Unico	2158	Piazzale	sup.lorda reale	7,00	300,00
Unico	2162	Piazzale	sup.lorda reale	344,00	14.600,00
Sup. lorda reale				505,00	
TOTALE				505,00	€ 21.400,00
TOTALE GENERALE				505,00	€ 320.000,00

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, (eccezion fatta per il contratto di locazione in corso) assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - scheda catastale
- 6 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie
- 7- contratto di locazione

Distinti saluti



Savigliano li 31/01/2026



Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

