



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa BADANO Martina

CUSTODE:

IFIR Ponente S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Terranova

CF: TRRSVT61C15B287W

con studio in IMPERIA (IM) CORSO GARIBALDI 74

telefono: 0039018360720

fax: 018360720

email: infostudio@ingterranova.it

PEC: salvatore.terranova2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a IMPERIA Via Regina Elerna 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'alloggio fa parte di un fabbricato di antica origine signorile, raggiungibile dalla piazzetta ove sorge l'Oratorio di Sant'Agostino tramite la pedonale via Regina Elena, ed è composto dall'ingresso e un piccolo bagno a piano terra, dal piano 1° abitabile comprendente due camere una cucina e una sala, con un piccolo rispostiglio da cui si accede dal vano scale. Il fabbricato comprende altri alloggi di altrui proprietà non facenti parte della presente procedura che verosimilmente costituivano i magazzini a servizio dell'alloggio principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 687 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena, 1, piano: T-1, [REDACTED]
Coerenze: A Sud e a Est confina con Via Regina Elena, a Ovest con la particella 686 (stessa proprietà) a Nord con la particella 685 (stessa proprietà) e con la particella 1024 il numero civico riportato nelle visure catastali (1) differisce da quello effettivo riscontrato (11)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1981.

B **terreno agricolo** a IMPERIA Via Regina Elerna 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **356,00** mq per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Terreno adiacente al fabbricato -corpo A-, originariamente classato come uliveto, attualmente in stato totale di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 686 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 3, superficie 356, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,20 € [REDACTED]
Coerenze: Confina a Nord con la particella 1017, a Ovest con la 685 (stessa proprietà) e con il sedime del fabbricato (p. 687) a Est con le particelle 978 e 1023 e a Sud con Via Regina Elena

Presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzata, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

C **terreno agricolo** a IMPERIA Via Regina Elerna 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **333,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno adiacente al fabbricato -corpo A-, originariamente classato come seminativo, attualmente in stato totale di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 685 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 333, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a [REDACTED]



Coerenze: Confina a Nord con la particella 1017, a Est con la particella 686 (stessa proprietà), a Sud con la particella 687 (stessa proprietà) e a Ovest con le particelle 1024 e 979

Presenta una forma irregolare, un'orografia a fasce, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	853,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.979,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.900,00
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
accesso effettuato mediante custode giudiziario in possesso delle chiavi.

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 04/03/2009 a firma di Notaio Guidi Andrea ai nn. 426/337 di repertorio, a favore di [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Genova ai nn.



3117/339 di repertorio, a favore di [REDACTED], derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2018 ai nn. 855/707 di repertorio, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 22/08/2023 ai nn. 4526/3832 di repertorio, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza antecedente al ventennio: SCRITTURA PRIVATA del 22/07/1993 Pubblico ufficiale RE
M. Sede IMPERIA (IM) Repertorio n. 16795 - UR Sede IMPERIA (IM) Registrazione n. 415
registrato in data 29/07/1993 -
VENDITA Voltura n. 5748.1/1993 - Pratica n. 155516 in atti dal 26/10/2000 [REDACTED]
Oneri usuf.per 1000/1000 per anni 10 fino al 22/07/2003)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato ante 1800, verosimilmente non ha subito interventi sino ad oggi, se non un presumibile
risanamento delle facciate negli anni '80. Nessuna pratica edilizia risulta agli archivi dell'Ufficio
Tecnico del Comune di Imperia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 66 del 3.10.2005, l'immobile ricade in zona A (zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale - art.22). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone "A" sono le aree sia urbane che frazionali aventi le caratteristiche proprie delle zone territoriali omogenee di tipo "A" come definite dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968 e cioè le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Nelle zone "A" si interviene per mezzo di titolo abilitativo diretto nei modi e con gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente secondo quanto stabilito dall'art. 31 della L. 457/78, lettere a), b), c). Sono altresì ammesse le opere interne come definite nell'art. 26 della L. 47/85, in quanto applicabile. I casi più tipici ricorrenti caratterizzanti le singole categorie di intervento sono elencati nell'art.8 delle presenti norme. Nelle zone "A" sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a mezzo di diretta concessione come definiti nella lettera d) dell'art.31 della L.457/78, purché non comportino incrementi di volume del fabbricato preesistente, incrementi di superficie di piano superiori al 10% dell'esistente entro l'involucro del fabbricato, mutamenti delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'edificio, modifica dei connotati tipologici, funzionali ed architettonici, ad esclusione di quegli interventi sull'assetto esterno volti a ripristinare elementi tipologici preesistenti e ricomporre l'organismo edilizio. Per tutti gli elementi su elencati va comunque tenuta ferma la possibilità, ai fini di attuazione e gestione dell'intervento, di utilizzo di strumenti di iniziativa pubblica o privata quali lo S.U.A. ed il P.O.I., di cui alla L.R. 25/1987. Tali strumenti diventano obbligatori nei casi in cui si intenda intervenire mediante ristrutturazione edilizia non rispondente ai parametri su elencati. Tipi di intervento ammessi T.A.S. MS, RR, RS, RL % incremento sull'esistente - 10%. Il titolo è riferito solamente al fabbricato p.687

PTCP vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiglio Provinciale n. 79 del 25/11/2009, l'immobile ricade in zona NI CO: Nuclei isolati - Regime normativo di consolidamento art.41. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Tale regime si applica ai nuclei il cui impianto urbano risulti incompiuto o che presentino discontinuità e/o eterogeneità dei tessuti edilizi, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, i caratteri dell'impianto urbano, dei tessuti edilizi e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti che siano già allo stato riconoscibili e che siano ritenuti idonei a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme. 3. Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona S: agricola di salvaguardia art.49. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tali zone il P.R.G. prescrive la conservazione e la salvaguardia. Nelle zone "S" non è ammessa alcuna nuova costruzione, salvo parcheggi privati ex legge 122/1989. Nel caso di trasferimento dell'indice di fabbricabilità a favore di altre zone di piano, deve essere sottoscritta la convenzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.. Il titolo è riferito solamente al Terreni F.1 p.686 e 685

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alloggio privo di impianto di riscaldamento, APE non rilasciabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità ingresso e vano WC al piano terra

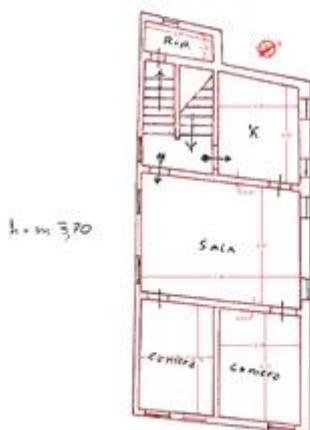
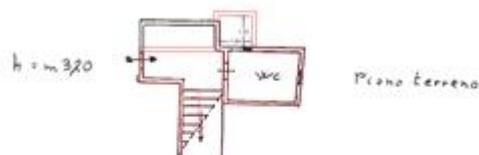
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA e diritti di segreteria: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



difformità ingresso e vano WC al piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELERNA 11, FRAZIONE MOLTEDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a IMPERIA Via Regina Elerna 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'alloggio fa parte di un fabbricato di antica origine signorile, raggiungibile dalla piazzetta ove sorge l'Oratorio di Sant'Agostino tramite la pedonale via Regina Elena, ed è composto dall'ingresso e un piccolo bagno a piano terra, dal piano 1° abitabile comprendente due camere una cucina e una sala,



con un piccolo ripostiglio da cui si accede dal vano scale. Il fabbricato comprende altri alloggi di altrui proprietà non facenti parte della presente procedura che verosimilmente costituivano i magazzini a servizio dell'alloggio principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 687 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena, 1, piano: T-1, [REDACTED]
Coerenze: A Sud e a Est confina con Via Regina Elena, a Ovest con la particella 686 (stessa proprietà) a Nord con la particella 685 (stessa proprietà) e con la particella 1024 il numero civico riportato nelle visure catastali (1) differisce da quello effettivo riscontrato (11)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 1981.



sala



cucina



camera



camera



ripostiglio



WC al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia Porto Maurizio). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Oratorio di Sant'Agostino.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio si trova al primo piano di un fabbricato di antica origine signorile, con ingresso al piano terra ove si trova un piccolo bagno, e composto al piano 1° da due camere una sala e una cucina, dal vano scale si accede ad un'altro piccolo vano adibito a ripostiglio. L'alloggio si presenta in totale stato di abbandono con finiture originariamente di tipo signorile e in totale degrado. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e riscaldamento) sono non funzionanti e in totale degrado.

APE non rilasciabile in assenza totale di impianti.



particolare di parte di impianto elettrico in totale degrado

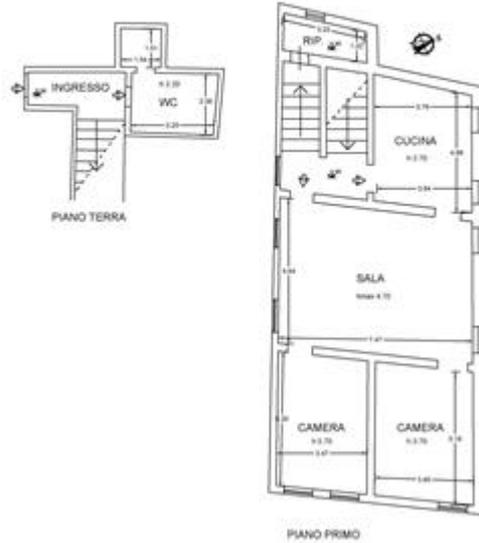
CONSISTENZA:

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
Alloggio al piano primo	144,00	x	100 %	=	144,00
ingresso e locale WC al piano terra	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	164,00				164,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: asta giudiziaria

Descrizione: fabbricato su quattro livelli

Indirizzo: via Vittorio Emanuele II MOLTEDO

Superfici principali e secondarie: 296

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 399.600,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 85 %

Prezzo: 59.940,00 pari a 202,50 Euro/mq

Valore Ctu: 58.455,00 pari a: 197,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/05/2024

Fonte di informazione: casa.it



Descrizione: alloggio su due piani
Indirizzo: via Vittorio Emanuele II MOLTEDO
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 14.238,00 pari a 302,94 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 12.814,20 pari a 272,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/05/2024
Fonte di informazione: casa.it
Descrizione: alloggio su due livelli
Indirizzo: via Vittorio Emanuele II MOLTEDO
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 27.369,00 pari a 318,24 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 24.632,10 pari a 286,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/05/2024
Fonte di informazione: casa.it
Descrizione: rustico/casale
Indirizzo: via Cavour MOLTEDO
Superfici principali e secondarie: 245
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 346,94 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 76.500,00 pari a 312,24 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/05/2024
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: quadrilocale ristrutturato
Indirizzo: via Regina Elena 3 MOLTEDO
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 62.100,00 pari a 1.035,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il valore derivante dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023, per abitazioni di tipo economico nella zona E1 (zona suburbana frazione Moltedo) risulta pari a 1.100-1.600 €/mq, ritenendo di adottare il valore minimo (1.100 €/mq) si stima un costo di 900 €/mq. per la necessaria ristrutturazione strutturale e degli impainti, ottenendo il valore di 200,00 €/mq. ritenuto congruo stante le valutazioni immobiliari analizzate per alloggi nella zona con tipologia e caratteristiche assimilabili ma aventi caratteristiche manutentive migliori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,00 x 200,00 = **32.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.800,00**

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELERNA 11, FRAZIONE MOLTEDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a IMPERIA Via Regina Elerna 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **356,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno adiacente al fabbricato -corpo A-, originariamente classato come uliveto, attualmente in stato totale di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 686 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 356, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato [REDACTED]

Coerenze: Confina a Nord con la particella 1017, a Ovest con la 685 (stessa proprietà) e con il sedime del fabbricato (p. 687) a Est con le particelle 978 e 1023 e a Sud con Via Regina Elena

Presenta una forma irregolare, un'orografia terrazzata, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno



terreno sovrastante il fabbricato



terreno con evidente stato di abbandono

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia Porto Maurizio). Il traffico nella zona è vietato



(zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Oratorio di Sant'Agostino.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno adiacente al fabbricato (corpo A)	356,00	x	100 %	=	356,00
Totale:	356,00				356,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima effettuata prendendo come riferimento il valore agricolo medio dell'Agenzia delle Entrate 2014 regione agraria n.5, mediando il valore di 4.23 €/mq (coltura originaria ULIVETO) con quello



relativo a incolto produttivo di 0.093 €/mq ottenendo 2.15 €/mq
 valore terreno 356 mq. x 2.15 = 756.40 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **756,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 756,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 756,40**

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELERNA 11, FRAZIONE MOLTEDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a IMPERIA Via Regina Elerna 11, frazione Moltedo, della superficie commerciale di **333,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno adiacente al fabbricato -corpo A-, originariamente classato come seminativo, attualmente in stato totale di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 685 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 333, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato [REDACTED]
 Coerenze: Confina a Nord con la particella 1017, a Est con la particella 686 (stessa proprietà), a Sud con la particella 687 (stessa proprietà) e a Ovest con le particelle 1024 e 979

Presenta una forma irregolare, un'orografia a fasce, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto Il terreno



terreno adiacente al fabbricato



evidente stato di abbandono



box metallico abbandonato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia Porto Maurizio). Il traffico nella zona è vietato



(zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Oratorio di Sant'Agostino.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno adiacente al fabbricato (corpo A)	333,00	x	100 %	=	333,00
Totale:	333,00				333,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima effettuata prendendo come riferimento il valore agricolo medio dell'Agenzia delle Entrate 2014 regione agraria n.5, mediando il valore di 1.86 €/mq (coltura originaria SEMINATIVO) con quello relativo a incolto produttivo di 0.093 €/mq ottenendo 0.97 €/mq.



valore terreno 333 mq. x 0.97 = 323.01 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **323,01**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 323,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 323,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio tecnico di Imperia, agenzie: IMMOBILIARE.IT, IDEALISTA.IT, CASA.it, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA delle Entrate, Requot, Borsino immobiliare

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	164,00	0,00	32.800,00	32.800,00
B	terreno agricolo	356,00	0,00	756,40	756,40
C	terreno agricolo	333,00	0,00	323,01	323,01
				33.879,41 €	33.879,41 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.979,41**

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 79,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.900,00

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
Salvatore Terranova

