



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa BADANO Martina

CUSTODE:
IFIR Ponente S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

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 11/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a IMPERIA Via ARTALLO 300, della superficie commerciale di **193,50** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Villetta singola indipendente su tre piani (due fuoriterra)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1755 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana pm, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: via Artallo, 300, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fabbricato mappale 1755 interno al 1732, sovrastante al sub 2
- foglio 4 particella 1755 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 83 mq, rendita 141,46 Euro, indirizzo catastale: Via Artallo 300 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: interno al mappale 1732, sottostante sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010 ristrutturato nel 2010.

B terreno agricolo a IMPERIA Via ARTALLO 300, della superficie commerciale di **3.057,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo, prevalentemente uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1732 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 30,57, reddito agrario 10,26 €, reddito dominicale 12,63 €, indirizzo catastale: via Artallo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a NORD e a OVEST con mappale 2076, a EST vari mappali altro foglio, a SUD con mappali 1107, 1108, 1100



mappale parzialmente asservito a favore del Comune di Imperia con riserva di servitù di passaggio pedonale e carroia

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare mediamente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.250,50 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:	€. 355.027,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 355.000,00
Data della valutazione:	20/11/2023

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 22/12/2009 a firma di Notaio AMADEO Franco ai nn. 141829/35897 di repertorio, trascritta il 13/01/2010 a Notaio Franco AMADEO ai nn. 153/122, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Fondo servente: Immobile F.4 Part. 1732 - Fondo Dominante: Comune di IMPERIA IJM) distinti al Catasto TERRENI F. 4 Part. 1281, Foglio 4 part. 1733 .

La parte venditrice si è riservata, a carico del terreno mappale 1732 in oggetto, servitù di passaggio pedonale e carroia sulla strada esistente a favore dei fondi, di proprietà della parte venditrice stessa, descritti al catasto terreni del comune di Imperia, sezione di Porto Maurizio al foglio 4, mappale 1281, 1733 (ex 1280/b) e 963.

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, registrata il 24/05/2010 a Imperia ai nn. 2596/422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di IMPERIA , VIA ARTALLO N. 300 distinti a Catasto: FABBRICATO Sezione Urbana PM Foglio 4 particella 1755 Subalterno 1, particella 1755 Subalterno 2, TERRENI Foglio 4 particella 1732

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 14/03/2011 a IMPERIA ai nn. 1293/192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATI Sezione urbana PM Foglio 4 Particella 1755 Subalterno 1 e 2. Catasto TERRENI Foglio 4 particella 1732

ipoteca **legale** cancellata, registrata il 20/09/2013 ai nn. 4530/388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N.602/1973.

Importo ipoteca: 61954.04.

Importo capitale: 30977.02.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di Imperia , distinti al Catasto FABBRICATI Sezione urbana PM Foglio 4 Particella 1755 Subalterno 1 e 2.

Trascrizione nr.4653/3635 dei 30/09/2013 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 18/09/2013 numero di repertorio 920/2013 TRIBUNALE Di IMPERIA Codice fiscale 80003570084 ANNOTAZIONE presentata il 06/09 /2022 nn.4703/305 _ CANCELLAZIONE

ipoteca **legale**, registrata il 28/04/2015 ai nn. 1740/183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA ESATTORIALE AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73 MODIF.DA D.LGS 46/99 , D.LGS. 193/01.

Importo ipoteca: 53706.16.

Importo capitale: 26853.08.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Comune di IMPERIA, distinti al Catasto FABBRICATI sezione urbana PM Foglio 4 Particella 1755 Subalterno 1 e 2

ipoteca **convenzionale**, registrata il 13/12/2022 ai nn. 6537/615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 487373.78.

Importo capitale: 243686.89.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di IMPERIA PORTO MAURIZIO, distinti al Catasto TERRENI Foglio 4 Particella 1732, Catasto FABBRICATI Sezione urbana PM foglio 4 Particella 1755 Subalterno 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2023 ai nn. 900/754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .



Atto giudiziario del 02/02/2023 numero di repertorio 167/2023 UNEP di IMPERIA

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/01/2010), trascritto il 13/01/2010 a Imperia ai nn. 152/121.

DULBECCO Gian Marco quota di 1/2 diritto di usufrutto

usufrutto, DULBECCO Lorena quota di 1/1 diritto di nuda p

Gerino Neva hanno acquistato gli immobili in oggetto dal trascrivendo atto per l'usufrutto generale vitalizio in ragione di 1/2 ciascuno con reciproco diritto di accrescimento a favore del coniuge superstite. Ha dichiarato la parte venditrice e ne ha preso atto la parte acquirente, che l'originario mappale 14 (da quale deriva il mappale 1280, dal quale a sua volta deriva l'attuale mappale 1732 oggetto di vendita è stato parzialmente asservito a favore del Comune di Imperia in forza di atto autenticato a firma Notaio Cristiano Lavezzari di Imperia in data 6 aprile 1994, numero 13198 di repertorio, registrato a imperla Il 14 aprile 1994 al numero 321 e trascritto a Imperia Il 30 aprile 1994 ai numeri 2018/1670

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 13/01/2010), trascritto il 27/09/1971 a Imperia ai nn. 3387/2873

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 13/01/2010), trascritto il 26/09/1972 a imperia ai nn. 520/3797/3263

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 7/2010 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento fabbricato, presentata il 16/11/2023 con il n. 27165/09 di protocollo, rilasciata il 11/01/2010 con il n. 7/2010 di protocollo.

DIA p.ed. 10/2010 in variante al PDC 07/2010, Variante in C.O. ad autorizzazione ambientale n.454/09 del 21.10.20009



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ES (zona agricola tradizionale) art. 47. Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona agricola "ES" si attua a mezzo di Piano Aziendale ai sensi dell'art. 50 delle presenti norme, esteso alla integrale pertinenza di almeno una Azienda Agricola, così come definita nell'art.43. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nell'art.45, nonché tutte le destinazioni d'uso contenute nell'art.44. Gli indici di fabbricabilità per la residenza sono così definiti: mc 0,03 / 1 mq Le abitazioni residenziali non potranno avere un ingombro planimetrico superiore a mq. 130, ne potranno avere più di due piani fuori terra, con un altezza massima di ml 6,00. Non Sono ammessi sottotetti praticabili né mansardati. . Il titolo è riferito solamente al sez. PM F.4 mapp. 1755

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ES (agricola tradizionale art. 47) 97.1 % - S (agricola di salvaguardia art. 49) 2.9 %. Il titolo è riferito solamente al sez. PM F.4 mapp. 1732 . Superficie gravata da vincolo di servitù non aedificandi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN IMPERIA VIA ARTALLO 300

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a IMPERIA Via ARTALLO 300, della superficie commerciale di **193,50** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***



- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Villetta singola indipendente su tre piani (due fuoriterra)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1755 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana pm, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: via Artallo, 300, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fabbricato mappale 1755 interno al 1732, sovrastante al sub 2
- foglio 4 particella 1755 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PM, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 9, consistenza 83 mq, rendita 141,46 Euro, indirizzo catastale: Via Artallo 300 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: interno al mappale 1732, sottostante sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autobus

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa singola composta da due piani fuori terra ed uno interrato. Il piano interrato adibito a magazzino, formato da un unico locale con annesso piccolo bagno, è accessibile da un lato (Sud-Ovest) dall'esterno e dal piano terra superiore mediante vano scala. Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, comunica mediante scala interna con il piano interrato e il primo piano. Al primo piano si trovano tre camere da letto e un bagno. Le finiture interne sono di buon livello ed il loro stato risulta buono. Infissi di recente concezione, impianti correttamente funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

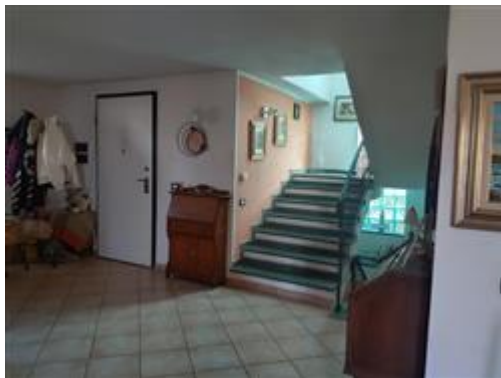
infissi esterni: finestre a taglio termico realizzati in alluminio
manto di copertura: realizzato in coppi
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in polistirolo , il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato



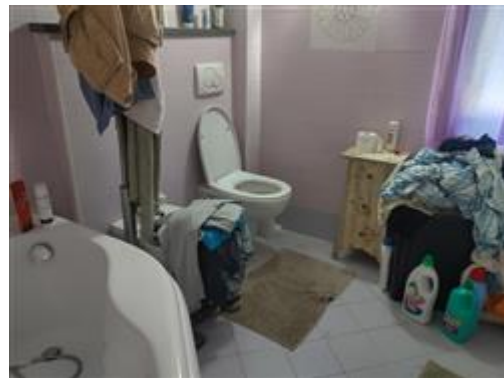
soggiorno piano terra



cucina piano terra

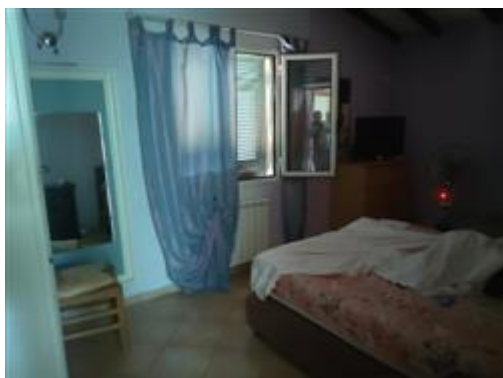


ingresso piano terra

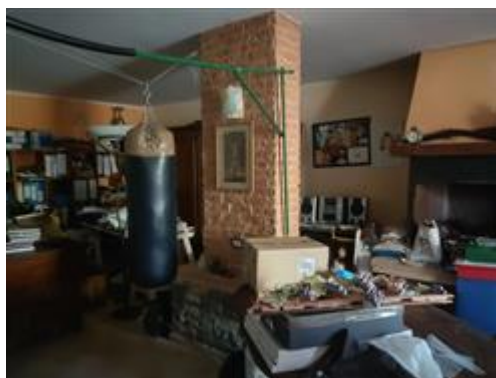


bagno piano terra





camera piano primo



magazzino piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[68.55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 19259 registrata in data 17/03/2014

CONSISTENZA:

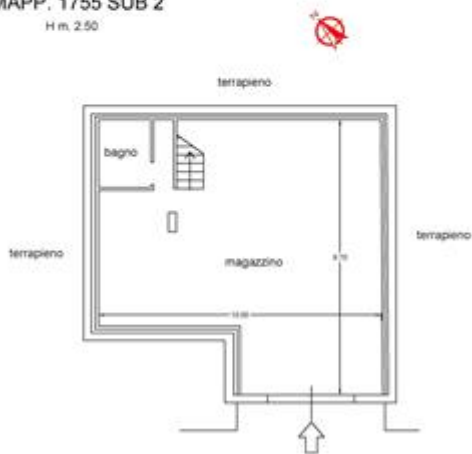
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra e piano Primo	152,00	x	100 %	=	152,00
piano interrato	83,00	x	50 %	=	41,50
Totale:	235,00				193,50

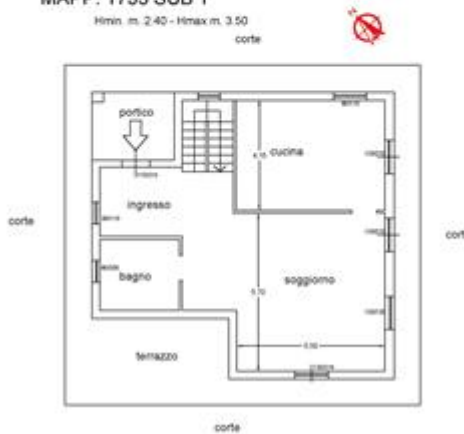
PIANO INTERRATO

MAPP. 1755 SUB 2
H m. 2.50



PIANO TERRA

MAPP. 1755 SUB 1
Hmin. m. 2.40 - Hmax. m. 3.50



PIANO PRIMO

MAPP. 1755 SUB 1

Hmin. m. 2.30 - Hmax m. 3.40



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: 28/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 44/2017

Descrizione: Compendio immobiliare costituito da villa bifamiliare con magazzino: - magazzino/box auto interrato; - appartamento su tre livelli con magazzino sottotetto; - giardino; - area parcheggio; - uliveto. L'immobile gode di vista aperta e pregevole verso SUD -OVEST con vista su promontorio Porto Maurizio e Mar Ligure. Il giardino circostante il fabbricato, terreno graffiato alla particella catastale censito al N.C.E.U. nella sezione censuaria di Imperia, sezione PM, foglio 1 , mappale 266 di mq. 1088, comprensivo del sedime del fabbricato, adibito a verde ed a area parcheggio. I cui principali confini catastali sono a Nord e a Ovest il mappale 2140; a Est il mappale 1712 e il mappale 267; a Sud il mappale 2142; Terreno censito al N.C.T. nella sezione censuaria di Imperia, sezione PM, foglio 1, mappale 2142 di mq 1448 i cui principali confini catastali sono: Nord mappale 266, Est: mappali 267 e 268, Sud strada Cason della Guardia, Ovest mappale 2141., 1

Indirizzo: Via Artallo, Strada Cason della guardia , 57 Imperia, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 241.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 430.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 322.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 323.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 33/2012

Descrizione: Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno e camera., 1

Indirizzo: Via Massabovi, 108 Imperia, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.291,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 144.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.720,73 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 671.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 29/2014

Descrizione: Appartamento in villino su due piani, composto al piano primo da un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, un piccolo corridoio ed un balcone. Dalla scala in muratura posta nel soggiorno si accede al sottotetto mansardato dove sono ubicati tre locali di sgombero ed un servizio igienico., 1

Indirizzo: Strada San Benedetto, 13 Imperia, IM

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.856,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 186.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.468,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 675.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare con giardino e dependance

Indirizzo: via Artallo 240, IMPERIA

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 497.000,00 pari a 1.988,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: porzione di Villetta bifamiliare
 Indirizzo: via Artallo 148 Imperia
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: Villetta bifamiliare
 Indirizzo: Via Artallo 167, IMPERIA
 Superfici principali e secondarie: 188
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 184.000,00 pari a 978,72 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: Appartamento piano rialzato
 Indirizzo: via Artallo, 125 IMPERIA
 Superfici principali e secondarie: 200
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 280.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore di mercato sono state acquisite stime di beni aventi caratteristiche analoghe al bene in oggetto e ubicati in zone limitrofe, assumendo come parametri di riferimento i valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il locale interrato (p. 1755 sub 2) categoria catastale C/2 è stato equiparato al restante fabbricato (classe A/7) operando una riduzione dell'indice (50%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,50 x 1.800,00 = **348.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 348.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 348.300,00**

BENI IN IMPERIA VIA ARTALLO 300

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a IMPERIA Via ARTALLO 300, della superficie commerciale di **3.057,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo, prevalentemente uliveto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1732 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 2, superficie 30,57, reddito agrario 10,26 €, reddito dominicale 12,63 €, indirizzo catastale: via Artallo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a NORD e a OVEST con mappale 2076, a EST vari mappali altro foglio, a SUD con mappali 1107, 1108, 1100

mappale parzialmente asservito a favore del Comune di Imperia con riserva di servitù di passaggio pedonale e carroio

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare mediamente acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno



strada di accesso alla proprietà da via Artallo

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autobus

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezzamento di terreno al cui interno si trova il mappale ove è stata edificata la villetta di proprietà, composto da terrazzamenti originariamente con colture olivicole e in oggi prevalentemente non coltivato, all'interno del mappale trovasi la strada di accesso alla proprietà e a servizio di ulteriori proprietà a monte. Il mappale risulta gravato da vincolo di servitù non aedificandi.

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
Uliveto	3.057,00	x	100 %	=	3.057,00
Totale:	3.057,00				3.057,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore agricolo medio terreni -anno 2023- compresi nella zona agraria n. 5 -Agenzia delle Entrate-commissione provinciale per le espropriazioni: ULIVETO $V_m=33.357,16$ €/Ha

V_a = valore adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno = $V_m * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$ (fertilità, giacitura, accesso, esposizione, forma, ubicazione, età)

$V_a = V_m * 0.90 * 0.95 * 0.95 * 0.95 * 1.00 * 0.95 * 0.90 = 22.007,39$ €/Ha $V_{\text{terreno}} = 22.007,39 * 0.3057 = 6.727,66$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.727,66**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.727,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.727,66**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di IMPERIA, ufficio tecnico di Imperia, agenzie: IMMOBILIARE.IT, IDEALISTA.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	villa singola	193,50	0,00	348.300,00	348.300,00



B	terreno agricolo	3.057,00	0,00	6.727,66	6.727,66
				355.027,66 €	355.027,66 €

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: **€. 355.027,66**

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: **€. 27,66**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 355.000,00**

data 20/11/2023

il tecnico incaricato
Salvatore Terranova

