



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina BADANO

CUSTODE:

IFIR Ponente srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2022

creata con Tribù Office 6

 **FASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Arch. MASSIMILIANO BERTOLA

CF: BRTMSM68S14E290B
con studio in IMPERIA (IM) VIA PIRINOLI, 54
telefono: 3395355542
email: massimiliano.bertola@fastwebnet.it
PEC: massimiliano.bertola@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato padronale in corso di ristrutturazione per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di campagna di antica creazione (circa 1850, ante Legge n. 1150/1942), soggetto ad interventi edilizi non conclusi. Il fabbricato è raggiungibile tramite la strada comunale Via Vittorio Emanuele II, ossia tramite il centro storico di Moltedo (Frazione di Imperia) carrabile per autoveicoli non di grosse dimensioni per la presenza di due punti stretti della suddetta strada; altro accesso tramite altra strada carrabile da Via Camillo Benso Conte di Cavour (anch'essa carrabile per veicoli di piccole dimensioni) e da altra Strada denominata Cian di Sei, che è in parte asfaltata e cementata e in parte a fondo naturale che diparte dalla strada per Montegrazione (nei pressi del maneggio).

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli:

- piano terra (seminterrato) ove si trovano cantine e magazzini con accessi pedonali da Via Regina Elena;
- piano primo, secondo e terzo (sottotetto) ove si trovano vani di destinazione abitativa e con importanti opere di ristrutturazione edilizia in corso che ne impediscono, oggi, qualsiasi utilizzo residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 333 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena civ. 35, piano: P1 - P2 - P3 (sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 333 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria C/2, consistenza 80 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA, piano catastale TERRA (in realtà seminterrato), intestato a *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO ***

B

terreni a destinazione residenziale (giardini e corti) a IMPERIA Via Regina Elena 35, frazione frazione Moltedo per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni posti nelle adiacenze del fabbricato padronale e delle unità immobiliari indicate al Corpo A di perizia, aree che all'origine presentavano connotazioni e utilizzazioni agricole ad oggi in stato di incuria ed abbandono. Di fatto oggi rappresentano la corte del fabbricato padronale descritto nel Lotto n. 1 nel "Corpo A" di perizia. Non si è potuto accertare la presenza o meno del piccolo fabbricato graffato alla p.lla 604 in quanto il terreno era pieno di erbe infestanti e di crescita spontanea di arbusti.

Terreni accessibili dal fabbricato tramite aperture pedonali del fabbricato padronale direttamente su scala esterna ed anche dalla strada carrabile tramite cancello. Terreni privi di suscettività edificatoria in quanto compresi in zona "A- centro storico" del PRG vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 328 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO/cl. u , superficie 32 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 2 particella 329 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 198 mq, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,66 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 335 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 1, superficie 8 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 604 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO IRR. ARBORATO/cl. u , superficie 358 mq, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

I terreni di cui al presente Corpo B hanno una forma compatta e formano unico appezzamento (fatta eccezione per il mappale 335 che è separato dagli altri ed è staccato dal fabbricato) e presentano un'orografia terrazzata, con i seguenti sistemi irrigui: non noti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, colture arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna.

C

rustico in completo stato di abbandono e fatiscente, sito a IMPERIA Via Regina Elena 29, frazione Moltedo per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Gli immobili facenti parte del presente Corpo C del Lotto 1 di vendita è rappresentato da unità immobiliari poste adiacentemente alle unità immobiliari del CORPO A di Perizia del medesimo Lotto 1, ma indipendenti da esse.

L'unità posta al piano seminterrato (PS1) è identificata dal subalterno 1 della particella 334 del F. 2 di MOL, ed è costituita da una cantina di antica creazione (anteriore alla Legge Urbanistica 1150/1942) databile a circa il 1850, realizzata in pietre e mattoni. Ambienti voltati e con pavimenti a fondo naturale in terra. Magazzino in forte degrado, ancora perlopiù allo stato originario, privo di finiture e con alcuni segni di dissesti statici strutturali ai muri perimetrali portanti. Una parte della cantina è inaccessibile in quanto occupata da detriti di costruzione e ristrutturazione delle unità immobiliari adiacenti del Corpo A del presente Lotto 1 di vendita. Graffata alla cantina vi è la piccola corte antistante, in fregio alla strada Via Regina Elena.

L'unità posta al piano terreno e primo distinta al subalterno 3 della p.lla 334 del F. 2 di MOL, con ingresso da Via Regina Elena civico 29, versa in pessime condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici e strutturali alle parti murarie, ai soffitti e alle strutture delle coperture lignee, queste in parte decadute. La suddivisione dei vani è allo stato attuale rispondente alla situazione catastale ed è rappresentata nella planimetria catastale associata, ma la situazione di degrado e incuria è tale da poter sostenere la opportunità di censire detta unità immobiliare come categ. F/2 (unità collabente) e ciò in virtù di quanto stabilito dalla Circ. Ag. Entrate del 30 luglio 2013, n. 29440 (ad oggetto "Dichiarazioni in Catasto di Unità Collabenti F/2") anzichè come abitazione categ. A/4. Anche questa unità immobiliare è adiacente a quelle descritte in Corpo A del Lotto 1 di vendita e tutte le unità immobiliari descritte nel Corpo A e Corpo C del Lotto 1 di vendita, formano tutte assieme la villa padronale di antica creazione (data di realizzazione circa 1850-1860).

Completa il presente Corpo C di perizia del Lotto 1, l'unità immobiliare distinta al sub. 5 del mappale 334 del F. 2 di MOL, unità collabente F/2 di cui è riportato solo il sedime nell'Elaborato Planimetrico allegato. E' porzione di fabbricato completamente diruto del quale NON risulta riconoscibile il suo originario inviluppo volumetrico ma solo il suo sedime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1, scala UNICA, ha un'altezza interna di 250-270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 334 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2,



categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA , piano: TERRA E PRIMO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 2 particella 334 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria C/2, consistenza 29 mq, rendita 52,42 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 334 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria F/2, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

D cantina a IMPERIA Via Regina Elena 35-29, frazione frazione Molledo , della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di piccolo magazzino-cantina seminterrata con accesso da Via Regina Elena snc, con strada di accesso carrabile verso proprietà di Terzi posta sopra la sua copertura. Magazzino di antichissima creazione (ben anteriore alla Legge Urbanistica n. 1150/1942) realizzato in pietra e scavato su roccia, dotato di porta di accesso, soffitto voltato e utilizzato oggi come rispostiglio con depositi di materiale edilizio. Non pare coerente il censimento al CT come terreno incolto produttivo.

Misure interne in pianta: 275 cm x 220 cm e di altezza media di 190 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 190 cm circa .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 593 (catasto terreni), sezione urbana MOL, qualita/classe incolto produttivo, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI MAGAZZINO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO SOTTOSTRADA, CHE ANDREBBE CENSITO AL NCEU COME MAGAZZINO C/2 (CAPACITA' REDDITUALE) E NON AL C.T. come terreno COME OGGI IN VISURA.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	305,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.905,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.900,00
Data della valutazione:	30/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Lotto 1 è così composto:

- corpo A di perizia: porzione di Fabbricato da cielo a terra, indipendente, disposto su quattro livelli di antica costruzione (circa 1850) e di caratteristiche rurali, non in stato di ordinarietà, con importanti lavori edilizi di Ristrutturazione edilizia non conclusi. Fabbricato così



composto: Piano terra catastale (seminterrato) con magazzini e depositi, Piano primo, Secondo e Terzo (sottotetto), destinato ad abitazione interessata da intervento edilizio non concluso, ad oggi con vani del tutto inabitabili. Presenti irregolarità edilizie.

- corpo B di perizia: terreni posti nelle adiacenze del fabbricato di cui al Corpo A, costituite da aree gerbide ed incolte, destinati a corte e giardino del fabbricato padronale.
- corpo C di perizia: porzione di fabbricato da cielo a terra costituito da unità immobiliari in pessimo stato di conservazione e con dissesti statici, con parti cadute e afflitte da precarie condizioni statiche, che si presentano come da stato originario di fabbricato del 1850-1860 circa. Unità immobiliari poste al piano seminterrato, piano terra, primo, posti a contatto del fabbricato di cui al Corpo A;
- corpo D: unità immobiliare censita oggi come terreno incolto produttivo al C.T. con p.lla 593 del F. 2 di MOL (E), costituito da cantina da censire più correttamente al CEU dotato di porta di ingresso e utilizzato come deposito di circa 5-6 mq di Superficie netta. Immobile realizzato in epoca remota, in data anteriore alla Legge Urbanistica 1150/1942.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i tutti i beni immobiliari indicati nel corpo A di perizia (FABBRICATI) e nel corpo B di perizia (TERRENI) del presente LOTTO 1, secondo ispezione ipotecaria eseguita presso Conservatoria di Imperia, risultano esistere i seguenti gravami e formalità. (Allegati in copia integrale).

- 1 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14.11.2003 - Registro particolare n. 5068 e Registro generale n. 6555 - Denuncia di successione del 29.03.2003 Rep. 11/635.
- 2 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n.404 e Registro generale n. 500 - Accettazione tacita eredità - Atto Notaio Saguato Marco - Rep. 10439/7977 del 25.01.2018.
- 3 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2008 - Registro particolare n. 405 e Registro generale n. 501 - Atto di compravendita Notaio Marco SAGUATO del 25.01.2018 - Rep. 10439/7977.
- 4 - ISCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n. 42 e Registro generale n. 502 - Atto notarile Not. Marco SAGUATO del 25.01.2018 rep. 10440/7978 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 5 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31.12.2021 - Registro particolare n. 5868 e Registro generale n. 7168 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRIBUNALE DI IMPERIA - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 1788 DEL 10.12.2021.

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, iscritta il 30/01/2018 a Imperia ai nn. 502/42, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 aa

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 31/12/2021 a Imperia ai nn. 7168/5868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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
Millesimi condominiali:	condominio non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I fabbricati e terreni distinti al corpo A, al corpo B, al corpo C e al Corpo D di perizia, indicati tutti nel presente LOTTO 1, sono pervenuti nelle disponibilità del soggetto debitore secondo i seguenti passaggi in ordine retrogrado, fino al ventennio precedente.

- Atto di compravendita del 25.01.2018 avente Rep. n. 10439 e n. 7977 di raccolta, a firma del Notaio Marco Avv. SAGIATO di Imperia, trascritto ai nn. 500/404 il 30.01.2018 ad Imperia, da parte del venditore.

- Al _____ i beni immobiliari del presente Lotto 1 di vendita sono pervenuti per Successione del defunto _____ come da testamento olografo del 07.11.1991, pubblicato con atto a firma del Notaio Cristiano LAVEZZARI, avente Rep. 44850/6819 raccolta del 25.05.2003, trascritto ai nn. 5068/6555 in data 14.11.2003 ad Imperia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione urbanistica qui descritta riguarda solo gli immobili indicati al Corpo A di perizia. Le opere di ristrutturazione edilizia intraprese oggi visibili al momento del sopralluogo dello scrivente C.T.U. sono state realizzate SENZA preventiva autorizzazione comunque denominata (SCIA o PDC o DIA nel tempo vigente); si è fatto accesso allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Imperia per cercare pratiche edilizia a nome del soggetto debitore e dei pregressi proprietari, ma non si è avuto



alcun riscontro. Le opere edilizie intraprese di rifacimento integrale della struttura del tetto, partizioni interne, aperture di varchi e porte verso l'esterno, impiantistiche e modifica della copertura con sua demolizione parziale per la creazione di terrazzo (appena abbozzato), si ritengono abusive con riferimento allo stato edilizio legittimo fornito dal primo accatastamento (DPR 380/2001 art. 9 bis), trattandosi di immobile edificato in epoca precedente alla Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Per quanto ai terreni del Corpo B essi sono privi di suscettività edilizia edificatoria trasformativa, trovandosi in zona A (centro storico) del vigente PRG.

Per quanto agli immobili del Corpo C, essi sono fabbricati anch'essi di antica costruzione e si presentano in pessimo stato di conservazione (che andrebbero censiti al CEU come F/2 come fabbricato effettivamente diruto invero alla categoria attuale di abitazione A/3) e si presentano come da stato originale della loro creazione (1850 circa) e mai interessati da opere edilizie; presentano parziali crolli della copertura lignea e dissesti statici alle murature portanti di rilievo.

Per quanto all'immobile del Corpo D costituito da magazzino interrato censito oggi al CT come terreno incolto produttivo alla p.lla 593 del F. 2 di MOL (E), si relaziona che è magazzino integro e dotato di porta di ingresso e copertura voltata, ospitante materiale edilizio al suo interno. Immobile creato in epoca remota anteriormente alla L. Urbanistica 1150/1942.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aperture esterne pedonali, tramezzature interne e scale interne difformi dallo stato legittimo, modifica copertura. (normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg
Questa situazione è riferita solamente a UNITA' immobiliari del CORPO A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le disposizioni dei vani non corrispondono all'esistente, manca una scala tra piano seminterrato (catastalmente piano terra) ed il piano primo, un vano del piano terra (magazzino) è chiuso ed inaccessibile perchè murato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a immobili del Corpo A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELENA 35-29, FRAZIONE FRAZIONE MOLTEDO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato padronale in corso di ristrutturazione per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)



DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di campagna di antica creazione (circa 1850, ante Legge n. 1150/1942), soggetto ad interventi edilizi non conclusi. Il fabbricato è raggiungibile tramite la strada comunale Via Vittorio Emanuele II, ossia tramite il centro storico di Moltedo (Frazione di Imperia) carrabile per autoveicoli non di grosse dimensioni per la presenza di due punti stretti della suddetta strada; altro accesso tramite altra strada carrabile da Via Camillo Benso Conte di Cavour (anch'essa carrabile per veicoli di piccole dimensioni) e da altra Strada denominata Cian di Sei, che è in parte asfaltata e cementata e in parte a fondo naturale che diparte dalla strada per Montegrazione (nei pressi del maneggio).

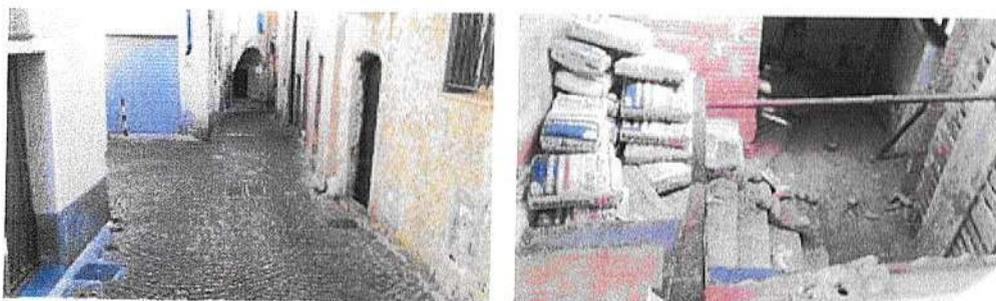
Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli:

- piano terra (seminterrato) ove si trovano cantine e magazzini con accessi pedonali da Via Regina Elena;
- piano primo, secondo e terzo (sottotetto) ove si trovano vani di destinazione abitativa e con importanti opere di ristrutturazione edilizia in corso che ne impediscono, oggi, qualsiasi utilizzo residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 333 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via Regina Elena civ. 35, piano: P1 - P2 - P3 (sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 333 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria C/2, consistenza 80 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA, piano catastale TERRA (in realtà seminterrato), intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Imperia capoluogo a circa 7-8 km..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto di perizia nel presente Lotto 1 di vendita (corpo A) sono i seguenti:

- **piano terra (catastale) ma seminterrato di fatto:** trattasi di magazzino di antico utilizzo agricolo olivicolo (vi è presente torchio in legno e macina in pietra) si presenta in scarso stato manutentivo e come da stato originario, con muri in pietra, volte in mattoni e pietra, pavimentazione in pietra e cemento. E' posto in adiacenza ad un fronte interrato e roccioso della collina. Unità immobiliare censita al subalterno 4 della p.lla 333 del F. 2 di MOL. Vi è una vasca di accumulo d'acqua piovana per antico uso agricolo interna. La planimetria catastale allegata è fedele allo stato dei luoghi fatta eccezione per due aspetti:

1) vi è una antica scala (di antica creazione sicuramente) posta dietro la vasca di accumulo che porta al piano primo superiore, non segnata in planimetria;



2) la stanza di altezza 1,80 ml di fatto è irraggiungibile in quanto è stata murata;

Tutti gli ambienti sono privi di impianti e finiture. E' graffiata alla u.i.u. la corte - area libera - in fregio alla Strada Regina Elena come da planimetria in atti.

- **piano primo, secondo e terzo (sottotetto):** Unità immobiliare censita al subalterno 6 della p.lla 333 del F. 2 di MOL. Presentano una serie di lavori edilizi importanti (che hanno interessato la nuova struttura del tetto sostituita e coibentata, impianti idraulici, muri interni, divisori e coibentazioni) in tutti i vani; lavori edilizi NON conclusi che di fatto non rendono abitabile l'immobile. Non si è in grado di valutare l'efficienza e il funzionamento degli impianti fin qui realizzati. Da ricerche fatte presso l'Ufficio Comunale Edilizia privata si è accertato che non esistono pratiche edilizie presentate a nome di _____ (debito eseguito) nè a nome di _____ o di _____ precedenti proprietari per il fabbricato trattato. Si debbano ritenere i suddetti lavori edilizi intrapresi in assenza di Titolo Edilizio (SCIA /PDC). Come stato edilizio legittimo si assume come da Norma in materia (art- 9 bis del DPR 380/2001) il primo accatastamento, che corrisponde a quello di oggi in atti. Sono peraltro riconoscibili le conformazioni originarie del fabbricato da quelle di nuova realizzazione, eseguite alcuni anni addietro.

I lavori edilizi intrapresi oltre al recupero abitativo residenziale hanno comportato la realizzazione di tramezzature interne e riconfigurazione degli ambienti interni secondo uno schema evidenziato nell'Allegato grafico (ALLEGATO DIFFORMITA' EDILIZIE) alla perizia. Inoltre, i suddetti lavori condotti al piano terzo (sottotetto) hanno di fatto eliminato una parte di copertura a falde per la costruzione di un terrazzo sul lato sud in direzione mare.

Dagli ambienti interni sono sono due passaggi per andare nelle aree libere e terreni descritti al Corpo B di perizia.

Non si è potuto accertare l'esistenza di allaccio alla rete fognaria comunale. Il fabbricato è allacciato al servizio di acquedotto e alla rete elettrica.



parte della copertura a falde rimossa per creazione di terrazzo
(non eseguito)



partizioni interne eseguite



nuovo varco verso l'esterno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Commerciale (già con superficie raggugliata secondo allegato C) del DPR 138/1998)	296,00	x	100 %	=	296,00
Totale:	296,00				296,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima delle unità immobiliari del presente Lotto 1 di Vendita Corpo A è fatto mediante il valore di trasformazione.

Si stima l'immobile/gli immobili come supposti completati e trasformati (a seguito delle non concluse opere di ristrutturazione edilizia solo intraprese ma non concluse) detraendo tutti i costi per la sua trasformazione (oneri tecnici, lavori edilizi di completamento, oneri amministrativi, sanzioni amministrative ecc).

Calcolo della Superficie Commerciale (vedasi allegato con il calcolo delle superfici raggugliate): $1,60+43,50+76,50+11,25+92,15+8,75+62,20=295,95$ mq **arr. a 296 mq**

Superficie Commerciale unità immobiliari stimate: 296 mq.

Valore parametrico unitario del più probabile valore di mercato del bene supposto finito: media tra il valore di abitazione economiche e ville e villini: 1.600,00 euro /mq +1.100,00 euro/mq =1.350,00 euro/mq (vedere valori di compravendita registrati dall'Osservatorio Mercato immobiliare per la zona di interesse nell'anno 2021).

Si ritiene congruo adottare i valori minimi per la localizzazione decentrata dell'immobile e di non agevole accessibilità veicolare.

Valore del bene supposto ultimato e nelle condizioni di ordinarietà: 1.350 euro /mq x 296 mq = 399.600 euro



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 296,00 x 1.350,00 = 399.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi edilizi di ultimazione lavori (si stima per le PARTI RESIDENZIALI 1200,00 euro /mq riferito alla Sup. Comm. corrispondente) [230,85 mq x 1.200 euro/mq = 277.020,00 euro	-277.020,00
Sanzioni urbanistiche per regolarizzazione opere edilizie intraprese	-5.000,00
Costi ed onorari tecnici per pratica di sanatoria edilizia, SCIA di completamento, variazioni catastali, collaudi, abitabilità;	-11.500,00
Costi edilizi di ultimazione lavori (si stima per le parti NON RESIDENZIALI 750,00 euro /mq riferito alla Sup. Comm. corrispondente) [63,50x 750,00 euro/mq = 47.625 euro]]	-47.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.455,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.455,00

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELENA 35-29, FRAZIONE FRAZIONE MOLTEDO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreni a destinazione residenziale (giardini e corti) a IMPERIA Via Regina Elena 35, frazione frazione Moltedo per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni posti nelle adiacenze del fabbricato padronale e delle unità immobiliari indicate al Corpo A di perizia, aree che all'origine presentavano connotazioni e utilizzazioni agricole ad oggi in stato di incuria ed abbandono. Di fatto oggi rappresentano la corte del fabbricato padronale descritto nel Lotto n. 1 nel "Corpo A" di perizia. Non si è potuto accertare la presenza o meno del piccolo fabbricato graffiato alla p.lla 604 in quanto il terreno era pieno di erbe infestanti e di crescita spontanea di arbusti.

Terreni accessibili dal fabbricato tramite aperture pedonali del fabbricato padronale direttamente su scala esterna ed anche dalla strada carrabile tramite cancello. Terreni privi di suscettività edificatoria in quanto compresi in zona "A- centro storico" del PRG vigente.

Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 328 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO/cl. u , superficie 32 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 329 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 198 mq, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,66 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 335 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 1, superficie 8 mq, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 604 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO IRR. ARBORATO/cl. u , superficie 358 mq, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

I terreni di cui al presente Corpo B hanno una forma compatta e formano unico appezzamento (fatta eccezione per il mappale 335 che è separato dagli altri ed è staccato dal fabbricato) e presentano un'orografia terrazzata, con i seguenti sistemi irrigui: non noti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, colture arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna.



cancello di accesso alla scalinata che lambisce il fabbricato e consente accesso ai terreni e al fabbricato con aperture pedonali sul retro



lato del fabbricato ove trovansi la scalinata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Imperia capoluogo a circa 7-8 km..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni incolti privi di colture. Sono caratterizzati da terrazzamenti in parte decaduti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni facenti parte del Corpo B di perizia costituiscono lotti di terreno (non tutti contigui) per una superficie complessiva di 32+198+8+12+358 mq = 608 mq.

Il criterio di stima utilizzato è quello di Stima del valore a corpo in quanto terreni privi di suscettività edilizia trasformativa ed agricola in senso proprio del termine. Si caratterizzano come corti del fabbricato padronale periziato nel Corpo A di perizia, ovvero come reliquato stradale per il mapp. 335.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELENA 35-29, FRAZIONE FRAZIONE MOLTEDO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico in completo stato di abbandono e fatiscente, sito a IMPERIA Via Regina Elena 29, frazione Moltedo per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Gli immobili facenti parte del presente Corpo C del Lotto 1 di vendita è rappresentato da unità immobiliari poste adiacentemente alle unità immobiliari del CORPO A di Perizia del medesimo Lotto 1, ma indipendenti da esse.

L'unità posta al piano seminterrato (PS1) è identificata dal subalterno 1 della particella 334 del F. 2 di MOL, ed è costituita da una cantina di antica creazione (anteriore alla Legge Urbanistica 1150/1942) databile a circa il 1850, realizzata in pietre e mattoni. Ambienti voltati e con pavimenti a fondo naturale in terra. Magazzino in forte degrado, ancora perlopiù allo stato originario, privo di finiture e con alcuni segni di dissesti statici strutturali ai muri perimetrali portanti. Una parte della cantina è inaccessibile in quanto occupata da detriti di costruzione e ristrutturazione delle unità immobiliari adiacenti del Corpo A del presente Lotto 1 di vendita. Graffata alla cantina vi è la piccola corte



antistante, in fregio alla strada Via Regina Elena.

L'unità posta al piano terreno e primo distinta al subalterno 3 della p.lla 334 del F. 2 di MOL, con ingresso da Via Regina Elena civico 29, versa in pessime condizioni di manutenzione con evidenti problemi statici e strutturali alle parti murarie, ai soffitti e alle strutture delle coperture lignee, queste in parte decadute. La suddivisione dei vani è allo stato attuale rispondente alla situazione catastale ed è rappresentata nella planimetria catastale associata, ma la situazione di degrado e incuria è tale da poter sostenere la opportunità di censire detta unità immobiliare come categ. F/2 (unità collabente) e ciò in virtù di quanto stabilito dalla Circ. Ag. Entrate del 30 luglio 2013, n. 29440 (ad oggetto "Dichiarazioni in Catasto di Unità Collabenti F/2") anziché come abitazione categ. A/4. Anche questa unità immobiliare è adiacente a quelle descritte in Corpo A del Lotto 1 di vendita e tutte le unità immobiliari descritte nel Corpo A e Corpo C del Lotto 1 di vendita, formano tutte assieme la villa padronale di antica creazione (data di realizzazione circa 1850-1860).

Completa il presente Corpo C di perizia del Lotto 1, l'unità immobiliare distinta al sub. 5 del mappale 334 del F. 2 di MOL, unità collabente F/2 di cui è riportato solo il sedime nell'Elaborato Planimetrico allegato. E' porzione di fabbricato completamente diruto del quale NON risulta riconoscibile il suo originario involucro volumetrico ma solo il suo sedime.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1, scala UNICA, ha un'altezza interna di 250-270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 334 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 153,39 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA, piano: TERRA E PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 334 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria C/2, consistenza 29 mq, rendita 52,42 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 334 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria F/2, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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



Ingresso cantina PSI



Ingresso piano Terra





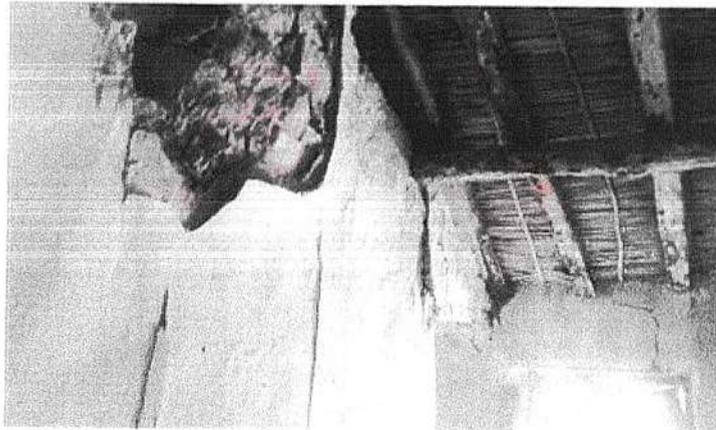
piano primo



piano primo



dissesti statici rilevanti alle murature perimetrali



dissesti statici alle parti strutturali

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima a corpo pare essere il criterio di stima più appropriato dovendosi assegnare un valore prudenziale agli immobili del presente Corpo C di perizia, escludendo altri criteri di stima (ad esempi valore di trasformazione supponendo l'immobile/gli immobili come trasformati a seguito di opere di ristrutturazione edilizia a cui detrarre i costi per sua modifica) per la difficile valutazione dei dissesti statici a cui porre soluzione, che affliggono questa parte di fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 10.000,00

BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELENA 35-29, FRAZIONE FRAZIONE MOLTEDO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a IMPERIA Via Regina Elena 35-29, frazione frazione Moltedo , della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di piccolo magazzino-cantina seminterrata con accesso da Via Regina Elena snc, con strada di accesso carrabile verso proprietà di Terzi posta sopra la sua copertura. Magazzino di antichissima creazione (ben anteriore alla Legge Urbanistica n. 1150/1942) realizzato in pietra e scavato su roccia, dotato di porta di accesso, soffitto voltato e utilizzato oggi come rispostiglio con depositi di materiale edilizio. Non pare coerente il censimento al CT come terreno incolto produttivo.

Misure interne in pianta: 275 cm x 220 cm e di altezza media di 190 cm.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 190 cm circa .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 593 (catasto terreni), sezione urbana MOL, qualita/classe incolto produttivo, superficie 12, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
TRATTASI DI MAGAZZINO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO SOTTOSTRADA, CHE ANDREBBE CENSITO AL NCEU COME MAGAZZINO C/2 (CAPACITA' REDDITUALE) E NON AL C.T. come terreno COME OGGI IN VISURA.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Imperia capoluogo a circa 7-8 km..





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di piccolo magazzino-cantina interrata posta all'interno ed al di sotto di terrapieno che costituisce strada di accesso per abitazione di Terzi. La situazione di fatto della Strada di Via Regina Elena che scendendo si unisce alla Via Camillo Benso Cavour è notevolmente cambiata rispetto alla situazione rappresentata nell'estratto di mappa che si dispone. La corte graffata rappresentata nella mappa catastale pare essere stata occupata dal sedime della strada di accesso di cui sopra. La cantina è di circa 5-6 mq di superficie netta interna.

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	
cantina	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	9,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di piccola cantina di 5 mq circa con corte graffata con unico ingresso. Valutazione a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **2.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
variazione catastale al NCEU come C/2 - docfa	-550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Osservatorio del mercato Immobiliare che presenta valori immobiliari reali di compravendite registrati nell'anno 2021.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Imperia , ufficio tecnico di Imperia , osservatori del mercato immobiliare Imperia

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	rustico	296,00	0,00	58.455,00	58.455,00
B	terreno residenziale	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
C	rustico	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
D	cantina	9,00	0,00	1.450,00	1.450,00
				94.905,00 €	94.905,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 qui trattato composto da Corpi A, B, C , D, così composti per delineare compiutamente gli immobili secondo le loro diverse specificità e il loro stato di conservazione, ai quali è risultata opportuna l'applicazione differente di



procedura estimativa, costituiscono un Lotto di vendita indivisibile, in quanto tutti gli immobili trattati hanno interdipendenze e funzionalità reciproca.

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: € 94.905,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1 %** 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: € 949,05

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: € 55,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreni agricoli della superficie fondiaria complessiva di **16.938,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Terreni a destinazione agricola, oggi incolti e improduttivi siti nelle zone collinari di Imperia, Frazione Moltedo.

I terreni del Foglio 1 p.lle 702 e 722 sono posti in adiacenza alla Strada Comunale S. Anna.

I terreni del Foglio 1 p.lle 675 e 677 sono posti in adiacenza e nelle vicinanze della strada Comunale Martina.

I terreni del Foglio 2 p.lle 401 e 405 sono posti in adiacenza e nelle vicinanze della strada Comunale del Cianasso.

Il terreno del Foglio 2 p.la 479 è posti in adiacenza della strada Comunale vicinale del Cian.

I terreni del Foglio 3 , p.lle 123, 126, 128, 247, 345, 401, 402, 403, 465, 467, 468, 475, 476, 607, sono in parte interclusi ad altri fondi, ed in parte sono posti in adiacenza e nelle vicinanze delle strade Strade comunale Laentro e del Cianetto.

I terreni del Foglio 4 p.lle 182, 686 sono posti nelle adiacenze della Stada comunale San Andrea e Strada superiore della Colla.

Si allegano gli estratti di mappa catastale (interi fogli catastali scaricati dal sito della Ag. Entrate Territorio) con evidenza delle particelle in colore rosso, oggetto di vendita nel presente Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 675 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 246, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 677 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 234, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,79 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 401 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 1, superficie 343, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 2,57 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 405 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 470, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 2,91 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 702 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO /cl. 2, superficie 144, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 722 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 2, superficie 22, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe



- SEMINATIVO /cl. 1, superficie 2330, reddito agrario 15,04 €, reddito dominicale 7,82 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 128 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 1, superficie 228, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 247 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 1, superficie 766, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 345 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 1186, reddito agrario 4,29 €, reddito dominicale 7,35 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 395 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 360, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 401 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 274, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,70 €, indirizzo catastale: FR. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 402 (catasto terreni), sezione urbana MOL(E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 1102, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 6,83 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 403 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl.3, superficie 635, reddito agrario 1,97 €, reddito dominicale 2,13 €, indirizzo catastale: FR. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 465 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 796, reddito agrario 2,88 €, reddito dominicale 4,93 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 467 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 492, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 3,05 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 468 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 344, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 2,13 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 475 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe BOSCO ALTO /cl. u, superficie 254, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 476 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 1856, reddito agrario 5,75 €, reddito dominicale 6,23 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 3 particella 607 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO /cl. u, superficie 44, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 4 particella 182 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 2725, reddito agrario 9,85 €, reddito dominicale 16,89 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 4 particella 686 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 1225, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 7,59 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 479 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO/cl. 2, superficie 106, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo



catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 3 particella 123 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 756, reddito agrario 2,34 €, reddito dominicale 2,54 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presentano una forma irregolare, un'orografia mediamente acclive, terrazzata, muri di fascia in pietra a secco caduti, con una tessitura prevalente irregolare secondo curve di livello; presentano i seguenti sistemi irrigui: non noti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna sistemazione agraria di rilievo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti/aree gerbide, arboree: non presenti/aree gerbide.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.938,00 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:	€ 82.996,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.996,20
Data della valutazione:	30/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data di perizia gli immobili risultano liberi.

Trattasi di terreni agricoli non formanti unico corpo ma localizzati in area eterogenee nella fascia collinare di Moltedo. Superficie fondiaria complessiva di 16.938 mq. Non risultano occupazioni o contratti locatizi o di altra natura per i terreni suddetti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i tutti i beni immobiliari (Terreni) indicati nel presente Lotto 2, secondo ispezione ipotecaria eseguita presso Conservatoria di Imperia, risultano esistere i seguenti gravami e formalità. (Allegati in copia integrale).

- 1 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14.11.2003 - Registro particolare n. 5068 e Registro generale n. 6555 - Denuncia di successione del 29.03.2003 Rep. 11/635.
- 2 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n.404 e Registro generale n. 500 - Accettazione tacita eredità - Atto Notaio Saguato Marco - Rep. 10439/7977 del 25.01.2018.
- 3 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2008 - Registro particolare n. 405 e Registro generale n. 501 - Atto di compravendita Notaio Marco SAGUATO del 25.01.2018 - Rep. 10439/7977.
- 4 - ISCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n. 42 e Registro generale n. 502 - Atto notarile Not. Marco SAGUATO del 25.01.2018 rep. 10440/7978 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 5 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31.12.2021 - Registro particolare n. 5868 e Registro generale n. 7168 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRIBUNALE DI IMPERIA - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 1788 DEL 10.12.2021.



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, iscritta il 30/01/2018 a Imperia ai nn. 502/42, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 aa

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 31/12/2021 a Imperia ai nn. 7168/5868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I terreni indicati nel presente LOTTO 2 sono pervenuti nelle disponibilità del soggetto debitore sig. secondo i seguenti passaggi in ordine retrogrado, fino al ventennio precedente.

- Atto di compravendita del 25.01.2018 avente Rep. n. 10439 e n. 7977 di raccolta, a firma del Notaio Marco Avv. SAGUATO di Imperia, trascritto ai nn. 500/404 il 30.01.2018 ad Imperia, da parte del venditore

- Al i beni immobiliari del presente Lotto 2 di vendita sono pervenuti per Successione del defunto come da testamento olografo del 07.11.1991, pubblicato con atto a firma del Notaio Cristiano LAVEZZARI, avente Rep. 44850/6819 raccolta del 25.05.2003, trascritto ai nn. 5068/6555 in data 14.11.2003 ad Imperia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN IMPERIA TERRENI IN LOCALITÀ SPARSE, FRAZIONE FRAZ. DI MOLEDO,
QUARTIERE AREE AGRICOLE ADIACENTI FRAZIONE DI MOLTEDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreni agricoli della superficie fondiaria complessiva di **16.938,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Terreni a destinazione agricola, oggi incolti e improduttivi siti nelle zone collinari di Imperia, Frazione Moltedo.

I terreni del Foglio 1 p.lle 702 e 722 sono posti in adiacenza alla Strada Comunale S. Anna.

I terreni del Foglio 1 p.lle 675 e 677 sono posti in adiacenza e nelle vicinanze della strada Comunale Martina.

I terreni del Foglio 2 p.lle 401 e 405 sono posti in adiacenza e nelle vicinanze della strada Comunale del Cianasso.

Il terreno del Foglio 2 p.la 479 è posti in adiacenza della strada Comunale vicinale del Cian.

I terreni del Foglio 3 , p.lle 123, 126, 128, 247, 345, 401, 402, 403, 465, 467, 468, 475, 476, 607, sono in parte interclusi ad altri fondi, ed in parte sono posti in adiacenza e nelle vicinanze delle strade Strade comunale Laentro e del Cianetto.

I terreni del Foglio 4 p.lle 182, 686 sono posti nelle adiacenze della Stada comunale San Andrea e Strada superiore della Colla.

Si allegano gli estratti di mappa catastale (interi fogli catastali scaricati dal sito della Ag. Entrate Territorio) con evidenza delle particelle in colore rosso, oggetto di vendita nel presente Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 675 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 246, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: FRAZ.



MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 1 particella 677 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 234, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,79 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 401 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 1, superficie 343, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 2,57 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 405 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 470, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 2,91 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 702 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO /cl. 2, superficie 144, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 722 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 2, superficie 22, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO /cl. 1, superficie 2330, reddito agrario 15,04 €, reddito dominicale 7,82 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 128 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 1, superficie 228, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,29 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 247 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe PASCOLO /cl. 1, superficie 766, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 345 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 1186, reddito agrario 4,29 €, reddito dominicale 7,35 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 395 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 360, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 2,23 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 401 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 274, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,70 €, indirizzo catastale: FR. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 402 (catasto terreni), sezione urbana MOL(E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 1102, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 6,83 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 403 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl.3, superficie 635, reddito agrario 1,97 €, reddito dominicale 2,13 €, indirizzo catastale: FR. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 465 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 796, reddito agrario 2,88 €, reddito dominicale 4,93 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 467 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 492, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 3,05 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 344, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 2,13 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 3 particella 475 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe BOSCO ALTO /cl. u, superficie 254, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 476 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 1856, reddito agrario 5,75 €, reddito dominicale 6,23 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 607 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO /cl. u, superficie 44, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 182 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 2725, reddito agrario 9,85 €, reddito dominicale 16,89 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 686 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 2, superficie 1225, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 7,59 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 479 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe SEMINATIVO/cl. 2, superficie 106, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 123 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 3, superficie 756, reddito agrario 2,34 €, reddito dominicale 2,54 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presentano una forma irregolare, un'orografia mediamente acclive, terrazzata, muri di fascia in pietra a secco caduti, con una tessitura prevalente irregolare secondo curve di livello; presentano i seguenti sistemi irrigui: non noti , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna sistemazione agraria di rilievo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti/aree gerbide , arboree: non presenti/aree gerbide.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia 7 km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Imperia a 7 km circa.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni a destinazione agricola non formanti lotto unico, per la complessiva estensione di 16.938 mq, aventi destinazione urbanistica a zone agricole del PRG, oggi aree gerbide terrazzate, con presenza di uliveti non produttivi.



CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
aree complessive	16.938,00	x	100 %	=	16.938,00
Totale:	16.938,00				16.938,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dei terreni indicati nel presente Lotto 2 di vendita, si ritiene necessario considerare la loro forte eterogenietà e la loro localizzazione che è sparsa su quattro fogli catastali differenti; i terreni infatti non formano un'estensione unica di terreno e neppure due o più superfici compatte di grosse estensioni che connoterebbero gli stessi terreni di potenzialità agricole, ma sono molto frammentati. Si ritiene pertanto adeguato assegnare agli stessi il valore agricolo fornito dalla Commissione Provinciale per le espropriazioni (aumentato del 50%) per la Regione Agraria di riferimento (Regione Agraria n. 5 ove ricade Imperia), per la coltura maggiormente presente (uliveto) su terreni considerati. Le suscettività e destinazioni urbanistiche di detti terreni sono agricole, in quanto ricadenti in aree Agricole di Salvaguardia (S) ovvero EE (zone agricole per attività agro-silvo-pastorali) del PRG vigente.

Valore agrari MEDI per uliveto: 33.357,16 euro / 10.000 mq x 1,50 (maggiorazione) = 5,00 euro / mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.938,00 x 5,00 = **84.690,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per grado di frammentazione fondiaria	-1.693,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.996,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.996,20**

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	terreno	16.938,00	0,00	82.996,20	82.996,20



agricolo	82.996,20 €	82.996,20 €
----------	-------------	-------------

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: €. 82.996,20

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 82.996,20



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno e piccolo fabbricato diruto (censito oggi al CT) posti in fascia di rispetto sottostante la strada comunale Via Regina Elena in frazione Moltedo, della superficie complessiva di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Terreno incolto-gerbido e fabbricato diroccato posti nelle adiacenze e a quota soggiacente la strada carrabile comunale Via Regina Elena. Di fatto questo terreno e fabbricato diruto non sono accessibili da via Regina Elena, nè dal fabbricato padronale oggetto di procedura in altri Lotti di vendita, e neppure si rileva un rapporto di strumentalità e di possibile utilizzo con i beni degli altri Lotti di vendita. Per loro posizione, conformazione e giacitura sono annessi, in larga parte, ad altre proprietà e corti esterne di giardini di altri fabbricati a cui sono adiacenti. **La formazione del Lotto 3 di vendita è proprio pensato con la finalità di ricomporre la proprietà fondiaria di questo terreno e fabbricato diruto, possibilmente annettendoli alle proprietà fondiarie ed edificate delle proprietà adiacenti.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 257 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 4, superficie 50, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- foglio 2 particella 590 (catasto terreni), sezione urbana E (MOL), qualita/classe FABBR. DIRUTO DIROCCATO, superficie 12, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA

Presentano una forma regolare, un'orografia acclive, con i seguenti sistemi irrigui: non noti , le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: area gerbida ,arboree: assenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.500,00
Data della valutazione:	30/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Terreni che alla data del sopralluogo dello scrivente C.T.U. (03.08.2022 e 27.09.2022) risultavano inaccessibili ed in larga parte inglobati e cintati da altre proprietà adiacenti. (p.IIa 265 ecc).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i tutti i beni immobiliari (terreni) indicati nel presente LOTTO 3, secondo ispezione ipotecaria eseguita presso Conservatoria di Imperia, risultano esistere i seguenti gravami e formalità. (Allegati in copia integrale).

- 1 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14.11.2003 - Registro particolare n. 5068 e Registro generale n. 6555 - Denuncia di successione del 29.03.2003 Rep. 11/635.
- 2 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n.404 e Registro generale n. 500 - Accettazione tacita eredità - Atto Notaio Saguato Marco - Rep. 10439/7977 del 25.01.2018.
- 3 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2008 - Registro particolare n. 405 e Registro generale n. 501 - Atto di compravendita Notaio Marco SAGUATO del 25.01.2018 - Rep. 10439/7977.
- 4 - ISCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n. 42 e Registro generale n. 502 - Atto notarile Not. Marco SAGUATO del 25.01.2018 rep. 10440/7978 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 5 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31.12.2021 - Registro particolare n. 5868 e Registro generale n. 7168 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRIBUNALE DI IMPERIA - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 1788 DEL 10.12.2021.

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, iscritta il 30/01/2018 a Imperia ai nn. 502/42, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 aa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 31/12/2021 a Imperia ai nn. 7168/5868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:

I terreni indicati nel presente LOTTO 3 sono pervenuti nelle disponibilità del soggetto debitore secondo i seguenti passaggi in ordine retrogrado, fino al ventennio precedente.

- Atto di compravendita del 25.01.2018 avente Rep. n. 10439 e n. 7977 di raccolta, a firma del Notaio Marco Avv. SAGUATO di Imperia, trascritto ai nn. 500/404 il 30.01.2018 ad Imperia, da parte del venditore:

- Al presente i beni immobiliari del presente Lotto 3 di vendita sono pervenuti per Successione del defunto come da testamento olografo del 07.11.1991, pubblicato con atto a firma del Notaio Cristiano LAVEZZARI, avente Rep. 44850/6819 raccolta del 25.05.2003, trascritto ai nn. 5068/6555 in data 14.11.2003 ad Imperia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato diruto di antica creazione ante Legge urbanistica n. 1150/1942.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN IMPERIA VIA REGINA MARGHERITA SNC SNC, FRAZIONE FRAZIONE
MOLTEDO, QUARTIERE CAPOLUOGO

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno e piccolo fabbricato diruto (censito oggi al CT) posti in fascia di rispetto sottostante la strada comunale Via Regina Elena in frazione Moltedo, della superficie complessiva di 62,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).



Terreno incolto-gerbido e fabbricato diroccato posti nelle adiacenze e a quota soggiacente la strada carrabile comunale Via Regina Elena. Di fatto questo terreno e fabbricato diruto non sono accessibili da via Regina Elena, nè dal fabbricato padronale oggetto di procedura in altri Lotti di vendita, e neppure si rileva un rapporto di strumentalità e di possibile utilizzo con i beni degli altri Lotti di vendita. Per loro posizione, conformazione e giacitura sono annessi, in larga parte, ad altre proprietà e corti esterne di giardini di altri fabbricati a cui sono adiacenti. **La formazione del Lotto 3 di vendita è proprio pensato con la finalità di ricomporre la proprietà fondiaria di questo terreno e fabbricato diruto, possibilmente annettendoli alle proprietà fondiarie ed edificate delle proprietà adiacenti.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 257 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO /cl. 4, superficie 50, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 590 (catasto terreni), sezione urbana E (MOL), qualita/classe FABBR. DIRUTO DIROCCATO, superficie 12, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA

Presentano una forma regolare, un'orografia acclive, con i seguenti sistemi irrigui: non noti , le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: area erbida ,arboree: assenti.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Imperia 8 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno incolto non accessibile per la vegetazione spontanea presente e in quanto cintato all'interno



di altre proprietà adiacenti. Per quanto al fabbricato diruto-diroccato di circa 12 mq p.lla 590 lo stesso nel corso dei sopralluoghi non è stato riconoscibile in quanto immerso nella vegetazione e posto al fondo di terreno annesso di fatto ad altre proprietà di Terzi.

I due terreni non hanno alcun rapporto di strumentalità e funzionalità con gli altri beni degli altri Lotti di vendita.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno area gerbida ed improduttiva e fabbricato diruto	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo effettuata nell'ottica delle ricomposizione fondiaria del terreno e fabbricato diruto oggetto di vendita a corti e giardini di aree adiacenti, nelle quali sono largamente già inglobati oggi. E' valutazione che tiene conto dell'inidoneità a funzioni di sfruttamento agricolo, edificatorio e della assente interdipendenza e strumentalità con gli immobili inseriti negli altri Lotti di vendita e secondo il principio del Massimo e miglior utilizzo / Highest and Best Use (HBU), destinato a ricomporre corti ed aree di proprietà adiacenti, verosimilmente interessati all'acquisto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.500,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo di terreni inidonei a destinazioni ed usi agricoli, ma destinate a funzioni di corti di ricomposizione di proprietà adiacenti, già in parte occupate da esse.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	62,00	0,00	6.500,00	6.500,00
				6.500,00 €	6.500,00 €

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: **€. 6.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 168/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreno in fascia di rispetto a IMPERIA Via Regina Elena sn, frazione fraz. Moltedo , quartiere Fraz. Moltedo , della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno posto nelle adiacenze (e sotto) la strada carrabile Via Regina Elena in frazione Moltedo e sopra la via Cavour. Di fatto il mappale 258, per sua forma, posizione e natura costituisce potenzialmente un piccolo terreno destinato a ricomporre proprietà adiacenti di Terzi. Per tale motivo si è creato questo Lotto n. 4 di vendita separato, con lo scopo e finalità di ricomposizione fondiaria delle proprietà adiacenti. Terreno non destinato propriamente a scopi e funzioni agricole di rilievo, ma come detto, a comporre o ricomporre potenzialmente come Massimo e miglior utilizzo / Highest and Best Use (HBU), corte di fabbricati adiacenti. Questa è la valutazione immobiliare seguita.

Terreno incolto e gerbido poste nelle adiacenze e a quota soggiacente la strada carrabile comunale Via Regina Elena. Di fatto questo terreno non è accessibile da via Regina Elena, nè dal fabbricato padronale oggetto di procedura in altri Lotti di vendita, e neppure si rileva un rapporto di strumentalità e di possibile utilizzo con i beni degli altri Lotti di vendita. Per sua conformazione e giacitura è annesso, in larga parte, ad altre proprietà e corti esterne di giardini di altri fabbricati a cui è adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 258 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 35, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , piano: sottostrada Via Regina Elena, intestato a *** DATO OSCURATO *** annesso - di fatto - ad altre proprietà e cintato.

Presenta una forma regolare, un'orografia terrazzata, i seguenti sistemi irrigui: non noti , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Data della valutazione:	30/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreno incolto libero da persone e cose e privo di colture.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per il terreno indicato nel presente LOTTO 4 di vendita, secondo ispezione ipotecaria eseguita presso Conservatoria di Imperia, risultano esistere i seguenti gravami e le seguenti formalità. (Allegati in copia integrale).

- 1 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14.11.2003 - Registro particolare n. 5068 e Registro generale n. 6555 - Denuncia di successione del 29.03.2003 Rep. 11/635.
- 2 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n.404 e Registro generale n. 500 - Accettazione tacita eredità - Atto Notaio Saguato Marco - Rep. 10439/7977 del 25.01.2018.
- 3 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.01.2008 - Registro particolare n. 405 e Registro generale n. 501 - Atto di compravendita Notaio Marco SAGUATO del 25.01.2018 - Rep. 10439/7977.
- 4 - ISCRIZIONE DEL 30.01.2018 - Registro particolare n. 42 e Registro generale n. 502 - Atto notarile Not. Marco SAGUATO del 25.01.2018 rep. 10440/7978 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 5 - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31.12.2021 - Registro particolare n. 5868 e Registro generale n. 7168 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRIBUNALE DI IMPERIA - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 1788 DEL 10.12.2021.

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, iscritta il 30/01/2018 a Imperia ai nn. 502/42, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 aa

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 31/12/2021 a Imperia ai nn. 7168/5868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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
Ulteriori avvertenze:	
NON SONO PRESENTI VINCOLI PAESAGGISTICI.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ricostruzione dei passaggi di proprietà fino al ventennio precedente, in ordine retrogrado.

Il terreno p.lla 258 del F. 2 di MOL (E) è giunto nella piena ed indivisa proprietà del Debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita del 25.01.2018 avente Rep. n. 10439 e n. 7977 di raccolta a firma del Notaio Marco Avv. SAGUATO di Imperia, trascritto ai nn. 500/404 il 30.01.2018 ad Imperia, da parte del venditore:

Il terreno pervenne nella piena ed indivisa proprietà del _____ in forza di successione del defunto _____ come da testamento olografo del 07.11.1991, pubblicato con atto a firma del Notaio Cristino LAVEZZARI, avente Rep. 44850/6819 raccolta del 25.05.2003, trascritto ai nn. 5068/6555 in data 14.11.2003 ad Imperia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risulta nessun asservimento urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA "A" CENTRO STORICO DEL VIGENTE P.R.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 22 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TERRENO PRIVO DI SUSCETTIVITA' EDIFICATORIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN IMPERIA VIA REGINA ELENA SN, FRAZIONE FRAZ. MOLTEDO , QUARTIERE
FRAZ. MOLTEDO

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a IMPERIA Via Regina Elena sn, frazione fraz. Moltedo , quartiere Fraz. Moltedo , della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

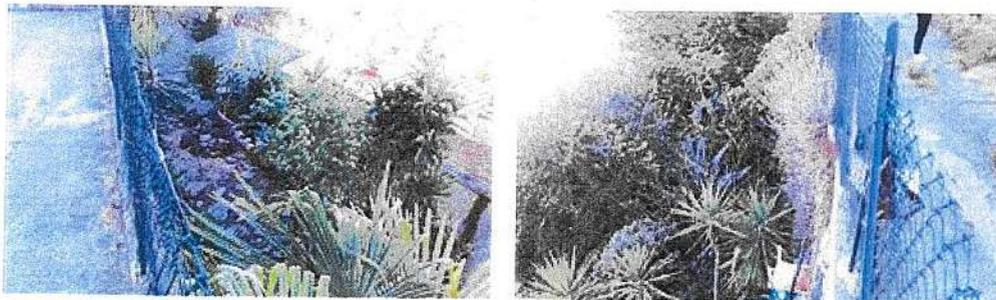
Terreno posto nelle adiacenze (e sotto) la strada carrabile Via Regina Elena in frazione Moltedo e sopra la via Cavour. Di fatto il mappale 258, per sua forma, posizione e natura costituisce potenzialmente un piccolo terreno destinato a ricomporre proprietà adiacenti di Terzi. Per tale motivo si è creato questo Lotto n. 4 di vendita separato, con lo scopo e finalità di ricomposizione fondiaria delle proprietà adiacenti. Terreno non destinato propriamente a scopi e funzioni agricole di rilievo, ma come detto, a comporre o ricomporre potenzialmente come Massimo e miglior utilizzo / Highest and Best Use (HBU), corte di fabbricati adiacenti. Questa è la valutazione immobiliare seguita.

Terreno incolto e gerbido poste nelle adiacenze e a quota soggiacente la strada carrabile comunale Via Regina Elena. Di fatto questo terreno non è accessibile da via Regina Elena, nè dal fabbricato padronale oggetto di procedura in altri Lotti di vendita, e neppure si rileva un rapporto di strumentalità e di possibile utilizzo con i beni degli altri Lotti di vendita. Per sua conformazione e giacitura è annesso, in larga parte, ad altre proprietà e corti esterne di giardini di altri fabbricati a cui è adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 258 (catasto terreni), sezione urbana MOL (E), qualita/classe ULIVETO/cl. 2, superficie 35, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: FRAZ. MOLTEDO , piano: sottostrada Via Regina Elena, intestato a *** DATO OSCURATO *** annesso - di fatto - ad altre proprietà e cintato.

Presenta una forma regolare, un'orografia terrazzata, i seguenti sistemi irrigui: non noti , le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Imperia). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

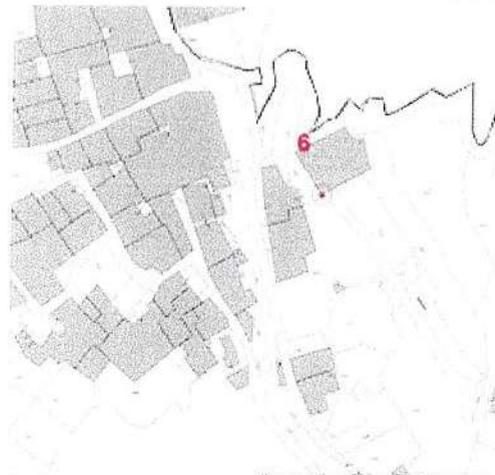
Trattandosi di terreno non è oggetto di Certificazione energetica.

CONSISTENZA:

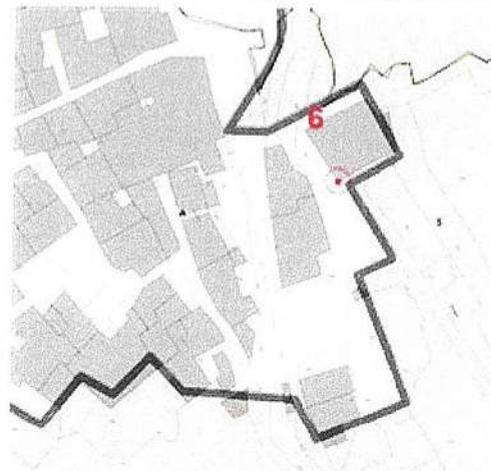
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno incolto posto nelle adiacenze di corti e di altri fabbricati idoneo a ricomporre corti e proprietà adiacenti	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



Cartografia del Comune di Imperia
terreno di 35 mq posto sottostrada inaccessibile ai veicoli ma
pedonalmente



Cartografia del Comune di Imperia
estratto del PRG - zona urbanistica A centro storico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo: trattasi di terreno intercluso posto sotto la strada carrabile Via Regina Elena e posto nelle adiacenze di altre proprietà con accesso pedonale possibile tramite altri fondi. Si valuta il



lotto con la finalità di ricomposizione fondiaria del terreno stesso con altre proprietà confinanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di valutazione come stima corpo del terreno, destinato secondo principi d'Estimo di "Massimo e Migliore utilizzo" a ricomporre o comporre corti esterne di fabbricati posti nelle immediate adiacenze.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Imperia, ufficio del registro di Imperia, conservatoria dei registri immobiliari di Imperia, ufficio tecnico di Imperia, osservatori del mercato immobiliare Imperia

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	terreno in fascia di rispetto	35,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Terreno non destinato propriamente a scopi e funzioni agricole di rilievo, ma come detto, a comporre o ricomporre potenzialmente come Massimo e miglior utilizzo / Highest and Best Use (HBU), corte di fabbricati adiacenti. Questa è la valutazione immobiliare seguita.

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:	€. 5.000,00
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00

data 30/09/2022

il tecnico incaricato
Arch. MASSIMILIANO BERTOLA

