

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** cantina a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 19, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

NESSUNA DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IN QUANTO NON HO POTUTO FARE L'ACCESSO AL LOCALE ADIBITO A CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di COME DA PLANIM. CATASTALE H MIN. 1,60 E H MAX 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria C/2, superficie 17, classe 02, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO N. 19 IMPERIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/01/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

TRATTASI DI CANTINA EX PORZIONE RURALE, DISTINTA CATASTALMENTE AL FG.2 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI MOLTEDO MAPPALE 99 SUB.3, NELLE VICINANZE DELLE 2 ABITAZIONI SOPRA CITATE NEL LOTTO 1 E 2 ALL'INIZIO DEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI MOLTEDO, SI E' INDIVIDUATO IL MAPPALE DOVE E' UBICATA LA CANTINA (MAPP.99), MA NON L'UNITA' IN OGGETTO.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2020 a firma di Notaio Giordano Francesca Romana ai nn. 1855/1149 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2021 ai nn. 6233/5117 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

NESSUNA SPESA DI CONDOMINIO

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 02/08/2018), con atto stipulato il 02/08/2018, registrato il 15/10/2018 a IMPERIA ai nn. 88888 n.79963, trascritto il 23/10/2018 a PI DI IMPERIA ai nn. 3942.1/2018

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO NOTAIO MARCO RE DEL 29/07/1988 REP.9786 (dal 29/07/1988 fino al 02/08/2018).

L'ATTO NOTAIO MARCO RE REP.9786 DEL 29/07/1988 SI RIFERIVA ALL'IMMOBILE ANCORA CENSITO AL CATASTO TERRENI MAPPALE 99 SUB.3, IN DATA 21/10/2008 CON PRATICA N. 186694 VENIVA PASSATO AL CATASTO FABBRICATI ASSUMENDO L'IDENTIFICATIVO MAPP.99 SUB.3



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NESSUNA PRATICA EDILIZIA REPERITA PER L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LA SOTTOSCRITTA CTU NON E' STATA IN GRADO DI ACCEDERE ALL'UNITA' ADIBITA A CANTINA, IN QUANTO DOPO AVER INDIVIDUATO IL MAPPALE 99, NON RIUSCIVA AD INDIVIDUARE LA CANTINA RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

NON SI E' POTUTO COSTATARE SE CI SONO DIFFORMITÀ, IN QUANTO NON SONO POTUTA ACCEDERE ALLA CANTINA IN OGGETTO

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: NESSUNA PRATICA REPERITA IN COMUNE

L'immobile risulta ..

TRATTASI DI U.I.U EX RURALE DI COSTRUZIONE ANTECEDENTE AL 1900, DA CHIARIRE LO STATO DI FATTO E DI CONSEGUENZA LA SITUAZIONE URBANISTICA

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

BENI IN IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 19, FRAZIONE MOLTEDO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 19, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

NESSUNA DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, IN QUANTO NON HO POTUTO FARE L'ACCESSO AL LOCALE ADIBITO A CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di COME DA PLANIM. CATASTALE H MIN. 1,60 E H MAX 2,40. Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 99 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, categoria C/2, superficie 17, classe 02, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO N. 19 IMPERIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITA' NON NECESSITA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IN QUANTO TRATTASI DI CANTINA.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### 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:

NON E' POSSIBILE FARE UNA DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN QUANTO NON HO PRESO VISIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA. TERRO' COME DATI TECNICI QUELLI RICAVATI DALLA VISURA E DALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di IMPERIA, ufficio tecnico di IMPERIA, agenzie: IMPERIA, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### 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	cantina	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

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**

