



# TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**159/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

---

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA BADANO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 23/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARINA ROSSO**

CF:RSSMRN73B46E290Z

con studio in IMPERIA (IM) Via della Foce 29/B

telefono: 01 83295751

email: geom.marinarosso@libero.it

PEC: marina.rosso@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 9, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITAZIONE CON ACCESSO PEDONALE TRAMITE CANCELLO, SI SVILUPPA SU 2 PIANI, PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA. L'INGRESSO PRINCIPALE E' AL PIANO SEMINTERRATO DIRETTAMENTE NELLA SALA DA PRANZO, POI CON PICCOLO DISIMPEGNO SI ACCEDE AL LOCALE IGIENICO-SANITARIO ED AL SOGGIORNO, TRAMITE SCALA INTERNA POSTA NELLA SALA DA PRANZO SI SALE AL PIANO SUPERIORE DOVE E' PRESENTE LA CAMERA DA LETTO ED IL SERVIZIO IGIENICO-SANITARIO.

I PAVIMENTI SONO CON PIASTRELLE IN COTTO, I SERRAMENTI SONO IN LEGNO, SIA LE FINESTRE CON VETRI DOPPI CHE LE PERSIANE, LA PORTA D'INGRESSO E' IN LEGNO, GLI IMPIANTI IDRAULICO ED ELETTRICO ERANO STACCATI, IL RISCALDAMENTO E' CON TERMOSIFONI A GAS TRAMITE BOMBOLE.

L'ALLOGGIO E' SICURAMENTE IN STATO QUASI DI ABBANDONO, SI CAPISCE MOLTO BENE CHE E' DISABITATO DA TEMPO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO E TERRA, ha un'altezza interna di H. 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO IMPERIA, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATA CON IL MAPPALE 662 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

## 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>€. 70.356,94</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.356,94</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 1 ALLOGGIO EX FABBRICATO RURALE DISTINTO CATASTALMENTE AL FG.2 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI MOLTEDO MAPPALE 122/16 GRAFFATO CON IL MAPPALE 662/1 ALL'INIZIO DEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI MOLTEDO, E' COMPOSTO DA INGRESSO SU SALA DA PRANZO, DA UN DISIMPEGNO PER ACCEDERE AL SERVIZIO IGIENICO-SANITARIO ED AL SOGGIORNO, E TRAMITE SCALA INTERNA COLLOCATA NELLA SALA DA PRANZO SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE (PIANO TERRA) DOVE E' COLLOCATA LA CAMERA ED UN BAGNO.

#### **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:

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE NON FACENTE PARTE 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 1/1, in forza di ATTO NOTAIO SAGUATO DEL 04/11/1989 REP. 89053 (dal 04/11/1989 fino al 02/08/2018).

NELL'ATTO SOPRA INDICATO L'IMMOBILE VENIVA TRATTATO COME RURALE IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 122/3 E 622 INTERO, IN DATA 06/02/2007 CON PRATICA N. 18057 VENIVA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI ASSUMENDO GLI IDENTIFICATIVI MAPP.122/16 E MAPP.662/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONDONO EDILIZIO N.1021/NC PROT. N.8645/95 APERTO, IN QUANTO CI SONO DOCUMENTI ANCORA DA INTEGRARE COME DA RICHIESTA DEL COMUNE TRAMITE LETTERA PROT. N.65568 DEL 01/12/2020

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONC. EDIL. n.291/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO IN LOC. MOLTEDO, presentata il 05/03/1988, rilasciata il 27/09/1988 con il n. 291/88 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **1021/NC PROT. N.8645/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ABUSIVE IN DIFFORMITA' DA C.E. N.291/88, presentata il 28/02/1995 con il n. 8645 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

TRATTASI DI PRATICA DI CONDONO APERTO IN QUANTO ANCORA DA PRODURRE LE INTEGRAZIONI RICHIESTE DAL COMUNE CON LETTERA PROT. 65568 DEL 01/12/2020

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.22 delle norme del Piano Regolatore Generale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: BISOGNA INTEGRARE IL CONDONO CON DOCUMENTI RICHIESTI DAL COMUNE, PRINCIPALMENTE VERSAMENTI

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONI COME DA RICHIESTA DEL COMUNE TRAMITE LETTERA: € 1.643,06

Tempi necessari per la regolarizzazione: TEMPISTICA DEL COMUNE, UNA VOLTA EFFETTUATI I PAGAMENTI RICHIESTI

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

BENI IN IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 9, FRAZIONE MOLTEDO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 9, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITAZIONE CON ACCESSO PEDONALE TRAMITE CANCELLO, SI SVILUPPA SU 2 PIANI, PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA. L'INGRESSO PRINCIPALE E' AL PIANO SEMINTERRATO DIRETTAMENTE NELLA SALA DA PRANZO, POI CON PICCOLO DISIMPEGNO SI ACCEDE AL LOCALE IGIENICO-SANITARIO ED AL SOGGIORNO, TRAMITE SCALA INTERNA POSTA NELLA SALA DA PRANZO SI SALE AL PIANO SUPERIORE DOVE E' PRESENTE LA CAMERA DA LETTO ED IL SERVIZIO IGIENICO-SANITARIO.

I PAVIMENTI SONO CON PIASTRELLE IN COTTO, I SERRAMENTI SONO IN LEGNO, SIA LE FINESTRE CON VETRI DOPPI CHE LE PERSIANE, LA PORTA D'INGRESSO E' IN LEGNO, GLI IMPIANTI IDRAULICO ED ELETTRICO ERANO STACCATI, IL RISCALDAMENTO E' CON TERMOSIFONI A GAS TRAMITE BOMBOLE.

L'ALLOGGIO E' SICURAMENTE IN STATO QUASI DI ABBANDONO, SI CAPISCE MOLTO BENE CHE E' DISABITATO DA TEMPO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO E TERRA, ha un'altezza interna di H. 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO IMPERIA, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATA CON IL MAPPALE 662 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

#### 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, i seguenti servizi ad alta tecnologia: privi.







COLLEGAMENTI

autobus distante 5 KM DAL CENTRO DI  
IMPERIA -PORTO MAURIZIO-

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 2642 DEL 23/01/2023 A FIRMA DEL  
CERTIFICATORE N. 4001 DELLA REGIONE LIGURIA GEOM. DIEGO SASSO





CLASSE ENERGETICA:



[277,98 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2642 registrata in data 23/01/2023

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 72.000,00 pari a: 692,31 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.000,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	0,00	0,00	72.000,00	72.000,00
				<b>72.000,00 €</b>	<b>72.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.643,06**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.356,94**

### 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: **€. 70.356,94**



TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 11, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA CON ACCESSO CARRAIO TRAMITE CANCELLO SU STRADA SECONDARIA, SI SVILUPPA SU 2 PIANI, IL PIANO PRIMO E' ADIBITO AD ABITAZIONE ED IL PIANO SECONDO SOLO A TERRAZZA A LIVELLO DELLA COPERTURA. L'INGRESSO PRINCIPALE E' AL PIANO PRIMO DIRETTAMENTE NEL LOCALE PLURIUSO, E' PRESENTE UN PICCOLO VANO ADIBITO A CUCINA ED ADIACENTE E' SITUATO IL LOCALE IGIENICO-SANITARIO, TRAMITE BOTOLA, POSTA NEL SOGGIORNO, CON ANNESSA SCALA, SI ACCEDE AL PIANO DEL TERRAZZO A VASCA UBICATO AL PIANO DELLA COPERTURA.

I PAVIMENTI SONO CON PIASTRELLE, I SERRAMENTI SONO IN LEGNO, SIA LE FINESTRE CON VETRI DOPPI CHE LE PERSIANE, LA PORTA D'INGRESSO E' IN LEGNO, GLI IMPIANTI IDRAULICO ED ELETTRICO SONO STACCATI, NON E' PRESENTE NE' IL RISCALDAMENTO NE' L'ACQUA CALDA IN QUANTO MANCA ANCHE IL BOILER

L'ALLOGGIO E' SICURAMENTE IN STATO QUASI DI ABBANDONO, SI CAPISCE MOLTO BENE CHE E' DISABITATO DA TEMPO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di H. 2,75 mt..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO IMPERIA, piano: T-1 - 2
- foglio 2 particella 122 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'UNITA' E' GRAFFATA CON IL MAPPALE 662 SUB.2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

### 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>€. 10.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</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 1 ALLOGGIO EX FABBRICATO RURALE DI COSTRUZIONE ANTECEDENTE AL 1940, DISTINTO CATASTALMENTE AL FG.2 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI MOLTEDO MAPPALE 122/17 GRAFFATO CON IL MAPPALE 662/2 ALL'INIZIO DEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI MOLTEDO, E' ATTUALMENTE COMPOSTO DA INGRESSO SU SOGGIORNO E LOCALE PLURIUSO, DA UN MODESTO VANO ADIBITO A CUCINA ED AD UN SERVIZIO IGIENICO-SANITARIO. TRAMITE BOTOLA CON SCALA ANNESSA SI ACCEDE ALLA TERRAZZA SUL PIANO COPERTURA. L'ALLOGGIO E' DOTATO DI PICCOLO TERRAZZINO.

### 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:



TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE NON FACENTE PARTE 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 1/1, in forza di ATTO NOTAIO SAGUATO DEL 04/11/1989 REP.89053 (dal 04/11/1989 fino al 02/08/2018).  
NELL'ATTO SOPRA INDICATO L'IMMOBILE VENIVA TRATTATO COME RURALE IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 122/3 E 622 INTERO, IN DATA 06/02/2007 CON PRATICA N. 18057 VENIVA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI ASSUMENDO GLI IDENTIFICATIVI MAPP.122/17 E MAPP.662/2.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONDONO EDILIZIO N.1021/NC PROT. N.8645/95 APERTO, IN QUANTO CI SONO DOCUMENTI ANCORA DA INTEGRARE COME DA RICHIESTA DEL COMUNE TRAMITE LETTERA PROT. N.65568 DEL 01/12/2020

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONC. EDIL. n.291/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO IN LOC. MOLTEDO, presentata il 05/03/1988, rilasciata il 27/09/1988 con il n. 291/88 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **1021/NC PROT. N.8645/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ABUSIVE IN DIFFORMITA' DA C.E. N.291/88, presentata il 28/02/1995 con il n. 8645 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

TRATTASI DI PRATICA DI CONDONO APERTO IN QUANTO ANCORA DA PRODURRE LE INTEGRAZIONI RICHIESTE DAL COMUNE CON LETTERA PROT. 65568 DEL 01/12/2020

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' ESTERNE QUALI LA POSIZIONE DELLA SCALA DI INGRESSO PER ACCEDERE ALL'UNITA' E CREAZIONE DI TERRAZZINO DI MODESTE DIMENSIONI, DIVERSE BUCATURE ESTERNE (PORTA E FINESTRE) E LIEVI DIFFORMITA' INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA ART. 36 DPR 380/01: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI.

EVENTUALE SANATORIA STRUTTURALE DA CONCORDARE CON UN INGEGNERE

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI BOTOLA PER ACCEDERE A TERRAZZO A VASCA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO TETTO: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: RIPRISTINO DI TETTO A FALDE

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

BENI IN IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 11, FRAZIONE MOLTEDO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE 11, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA CON ACCESSO CARRAIO TRAMITE CANCELLO SU STRADA SECONDARIA, SI SVILUPPA SU 2 PIANI, IL PIANO PRIMO E' ADIBITO AD ABITAZIONE ED IL PIANO SECONDO SOLO A TERRAZZA A LIVELLO DELLA COPERTURA. L'INGRESSO PRINCIPALE E' AL PIANO PRIMO DIRETTAMENTE NEL LOCALE PLURIUSO, E' PRESENTE UN PICCOLO VANO ADIBITO A CUCINA ED ADIACENTE E' SITUATO IL LOCALE IGIENICO-SANITARIO, TRAMITE BOTOLA, POSTA NEL SOGGIORNO, CON ANNESSA SCALA, SI ACCEDE AL PIANO DEL TERRAZZO A VASCA UBICATO AL PIANO DELLA COPERTURA.

I PAVIMENTI SONO CON PIASTRELLE, I SERRAMENTI SONO IN LEGNO, SIA LE FINESTRE CON VETRI DOPPI CHE LE PERSIANE, LA PORTA D'INGRESSO E' IN LEGNO, GLI IMPIANTI IDRAULICO ED ELETTRICO SONO STACCATI, NON E' PRESENTE NE' IL RISCALDAMENTO NE' L'ACQUA CALDA IN QUANTO MANCA ANCHE IL BOILER

L'ALLOGGIO E' SICURAMENTE IN STATO QUASI DI ABBANDONO, SI CAPISCE MOLTO BENE CHE E' DISABITATO DA TEMPO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di H. 2,75 mt..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO IMPERIA, piano: T-1 - 2



- foglio 2 particella 122 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana MOL, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO PRIMO DI CANTALUPO, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'UNITA' E' GRAFFATA CON IL MAPPALE 662 SUB.2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.





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.



COLLEGAMENTI

autobus distante 5 KM DAL CENTRO DI IMPERIA -PORTO MAURIZIO-

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 2642 DEL 23/01/2023 A FIRMA DEL CERTIFICATORE N. 4001 DELLA REGIONE LIGURIA GEOM. DIEGO SASSO

## CLASSE ENERGETICA:



[382,49 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2643 registrata in data 23/01/2023

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: VIA DON ALDO ZERBONE N.11

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 10

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

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>30.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 30.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 30.000,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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	appartamento	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

#### 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: **€. 10.000,00**

