

TRIBUNALE ORDINARIO - IMPERIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE snc, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI TERRENI CHE DI FATTO SONO LE CORTI ADIACENTI ALLE 2 ABITAZIONI CHE RICADONO SUI MAPPALI 122 E 662. SONO TERRENI NON CURATI SU LIVELLI DIVERSI CHE CIRCONDANO IL FABBRICATO CON ALL'INTERNO LE ABITAZIONI.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 115 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 197, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,22 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA
- foglio 2 particella 614 (catasto terreni), partita 0001274, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 115, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA
- foglio 2 particella 663 (catasto terreni), partita 0001586, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 84, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA

B **terreno agricolo** a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE snc, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI 2 TERRENI A NORD DEL CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE DI MOLTEDO, A DESTINAZIONE ULIVETO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1551

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 626 (catasto terreni), partita 0001167, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 480, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,61 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA
- foglio 1 particella 640 (catasto terreni), partita 0001167, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 1071, reddito agrario 3,32 €, reddito dominicale 3,60 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.200,00
Data della valutazione:	23/01/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

IL CORPO 4 E' COSTITUITO DA 5 TERRENI DI CUI 3 DISTINTI CATASTALMENTE AL FG.2 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI MOLTEDO MAPPALI 115-614 E 663 CHE DI FATTO SONO LE CORTI ADIACENTI ALLE 2 ABITAZIONI CHE RICADONO SUI MAPPALI 122 E 662. SONO TERRENI NON CURATI SU LIVELLI DIVERSI CHE CIRCONDANO IL FABBRICATO CON ALL'INTERNO LE ABITAZIONI, E GLI ALTRI 2 DISTINTI CATASTALMENTE AL FG.1 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI MOLTEDO MAPPALI 626 E 640 DI QUALITA' ULIVETO CHE SONO UBICATI SUBITO FUORI DAL CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE DI MOLTEDO, IN DIREZIONE NORD.

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 TERRENI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 02/08/2018), con atto stipulato il 02/08/2018 a firma di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI BASSI LAURA, registrato il 15/10/2018 a IMPERIA ai nn. 79963, trascritto il 23/10/2018 a IMPERIA ai nn. 3942.1/2018.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 115-614 E 663 DEL FG.2 E MAPPALE 626 DEL FG.1 E MAPPALE 640 DEL FG.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 02/07/1987 fino al 04/11/1989), con atto stipulato il 02/07/1987 a firma di NOTAIO SAGUATO ai nn. 83301 REP. di repertorio, registrato il 21/07/1987 a IMPERIA ai nn. 492.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 115-614 E 663 DEL FG. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 02/07/1987 fino al 04/11/1989), con atto stipulato il 02/07/1987 a firma di NOTAIO SAGUATO ai nn. 83301 REP. di repertorio, registrato il 21/07/1987 a IMPERIA ai nn. 492.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 115-614 E 663 DEL FG.2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 04/11/1989 fino al 02/08/2018), con atto stipulato il 04/11/1989 a firma di NOTAIO SAGUATO ai nn. 89053 REP. di repertorio, registrato il 15/11/1989 a IMPERIA ai nn. 1903.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 115-614 E 663 DEL FG.2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DEL NOTAIO RE BARTOLOMEO DEL 01/06/1991 REP. 102907 (dal 01/06/1991 fino al 02/08/2018), con atto stipulato il 01/06/1991 a firma di NOTAIO RE BARTOLOMEO ai nn. 102907 REP. di repertorio, registrato il 20/06/1991 a IMPERIA ai nn. 1205.

MAPPALE 626 DEL FG. 1 E MAPPALE 640 DEL FG.1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI TERRENI CHE DI FATTO SONO LE CORTI DELLE ABITAZIONI PER QUANTO RIGUARDA I MAPPALI: 115-614 E 663 DEL FG.2.

PER QUANTO RIGUARDA I TERRENI DEL FG.1 MAPPALI: 626 E 640 TRATTASI DI TERRENI A DESTINAZIONE ULIVETO IN ZONA AGRICOLA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A DI INTERESSE STORICO ARTISTICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.22 DELLE NORME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. Il titolo è riferito solamente al MAPPALI: 115-614 E 663

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA EE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.48 DELLE NORME DEL PIANO



REGOLATORE GENERALE. Il titolo è riferito solamente al MAPPALI: 626 E 640 DEL FG.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

TRATTASI DI TERRENI

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 DON ALDO ZERBONE SNC, FRAZIONE MOLTEDO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE snc, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI TERRENI CHE DI FATTO SONO LE CORTI ADIACENTI ALLE 2 ABITAZIONI CHE RICADONO SUI MAPPALI 122 E 662. SONO TERRENI NON CURATI SU LIVELLI DIVERSI CHE CIRCONDANO IL FABBRICATO CON ALL'INTERNO LE ABITAZIONI.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 115 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 197, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 1,22 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA
- foglio 2 particella 614 (catasto terreni), partita 0001274, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 115, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,71 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA
- foglio 2 particella 663 (catasto terreni), partita 0001586, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 84, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA





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.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENI



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I TERRENI IN QUESTIONE VENGONO VALUTATI A CORPO COME CORTE PERTINENZIALE DELLE 2 ABITAZIONI E SI ASSEGNA UN VALORE A MQ. PARI AD EURO 50/MQ., PER CUI MQ. 396 X € 25 = € 9.900 ARROTONDATO PER ECCESSO AD € **10.000,00**

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 DON ALDO ZERBONE SNC, FRAZIONE MOLTEDO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a IMPERIA VIA DON ALDO ZERBONE snc, frazione MOLTEDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI 2 TERRENI A NORD DEL CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE DI MOLTEDO, A DESTINAZIONE ULIVETO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1551

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 626 (catasto terreni), partita 0001167, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 480, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,61 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA
- foglio 1 particella 640 (catasto terreni), partita 0001167, porzione -, qualita/classe ULIVETO, superficie 1071, reddito agrario 3,32 €, reddito dominicale 3,60 €, indirizzo catastale: SEZ: E IMPERIA

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:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DOPO AVER CONSULTATO IL SITO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI IMPERIA E AVER VISIONATO I VALORI AGRICOLI MEDI, SI ATTRIBUISCE UN VALORE A MQ. PARI AD € 4/MQ. PER L'ULIVETO.

LA SUPERFICIE TOTALE DEI 2 TERRENI AGRICOLI E' MQ. 1.551
PER CUI: MQ. 1.551 X € 4 = TOT. € 6.204 ARROTONDATO A € **6.200**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

TRATTASI DI TERRENI

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 VALORI AGRICOLI MEDI

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 residenziale	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	6.200,00	6.200,00
				16.200,00 €	16.200,00 €

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: **€. 16.200,00**

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: **€. 16.200,00**

data 23/01/2023

il tecnico incaricato
MARINA ROSSO

