



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AQUI SPV S.R.L. E PER ESSA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS

dr. ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Furio Robotti

CF:RBTFRU43A08I480K
con studio in SAVONA (SV) VIA ROSSELLI 1/22
telefono: 00390192214162
email: furio.robotti@libero.it
PEC: furio.robotti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **RUDERE** a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di rudere di fabbricato fatiscente, ubicato in posizione leggermente sopraelevata rispetto alla strada carrareccia in terra battuta ubicata in prossimità della sponda destra del rio "Acian"; difficilmente raggiungibile a causa della folta vegetazione e di inopportuno avvicinamento a causa della inconsistenza strutturale, sia di quanto rimane dei muri perimetrali che della quasi totalmente crollata struttura di copertura (vedi foto allegate). Superficie catastale mq. 125.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 382 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Campi , piano: P.T., intestato foglio 4 mappale 3 catastale: ---, rendita---- (= unità immobiliare fatiscente – rudere); = immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale 342 bosco ceduo classe 2 di mq. 2581 che successivamente è stato oggetto di: -tipo mappale n. 116474.1/2015 del 4-12-2015 – Pratica n. SV0116474, in atti meccanizzati catastali da pari data (= già sopra citato), che ha creato dal mappale 342 (= pure in oggetto) il mappale 382 ente urbano di attuali mq. 125; -relativa denuncia di nuova costituzione urbana n. 1245.1/2015 del 11-12-2015 – Pratica n. SV0119786 che ha costituito appunto l'immobile in oggetto censito al foglio 4 mappale 382 cat. F/2 con indirizzo: "Località Monte Ferrari piano T"; -successiva denuncia di variazione toponomastica d'Ufficio n. 778.1/2016 del 27-1-2016 – Pratica n. SV0003723, che ha modificato l'indirizzo da "Località Monte Ferrari piano T" a "Frazione Campi piano T", come attualmente ed invariato il resto;

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

VERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di tracce di ruderi posti in Regione Torracchetta (già via per Vendone) a valle della strada Provinciale n. 21 (cfr. planimetria catastale) delimitato parzialmente a Nord e Sud da due piccoli corsi d'acqua. Allo stato **non** raggiungibile, neanche pedonalmente, a causa della fitta vegetazione e per quanto visibile dalla strada totalmente fatiscenti . (vedi foto allegata).

Le parti in muratura visibili dalla strada paiono in parte interrato e derivanti da fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella C sub. 1 (c TORRACCHETTA, intestat

Regione Torracchetta piano T, cat. F/2 (unità collabente), consistenza catastale: ---, rendita---- (= unità immobiliare fatiscente – rudere); = immobile censito all'impianto meccanografico catastale datato 30-6-1987 al foglio 4 mappale C Via per Vendone cat. E/5 (= fabbricati



costituenti fortificazioni e loro dipendenze) e successivamente è stato oggetto di: -variazione per bonifica classamento su istanza prot. 62742 del 9-7-2015, n. 27297.1/2015 del 9-7-2015 – Pratica n. SV0062804 che ha inserito il “piano T” e la rendita castale di “Euro 1,00” ed invariato il resto; -successiva variazione toponomastica d’Ufficio n. 42829.1/2015 del 7-9-2015 – Pratica n. SV0087797, in atti meccanizzati catastali da pari data che ha modificato l’indirizzo da “Via per Vendone piano T” a “Regione Torracchetta piano T”, come attualmente ed invariato il resto; -successiva denuncia di variazione della destinazione n. 61302.1/2015 del 11-11-2015 – Pratica n. SV0119787, in atti meccanizzati catastali da pari data che ha soppresso tecnicamente il mappale “C” (= intero) con conseguente costituzione del mappale “C sub 1” per modifica della qualità da “cat. E5 e rendita di Euro 1,00” a “cat. F2 senza rendita catastale”, come attualmente ed invariato il resto;

C terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena proprie

Il mappale in oggetto è posto in fregio alla strada di lottizzazione; si presenta come da documentazione fotografica allegata, occupato da vegetazione arbustiva spontanea; area sommariamente spianata e delimitata sul perimetro da opere (Cordoli e muretti) di proprietà Società in liquidazione (vedasi trascrizioni contro in narrativa che precede).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO STERILE, superficie 695, intestatc
= immo

consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d’Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d’Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 del foglio 4 in oggetto, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 363 ente urbano di mq. 695 e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni;

D terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena propr

Terreno in tregio alla strada carrareccia sterrata, si presenta invaso da fitta vegetazione arbustiva spontanea; all'interno del quale è ubicato il mappale 382, rudere collabente di cui in narrativa che precede.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2456, stat

e datato 19-7-1976 con gli stessi dati censuari e qualità, ma con la superficie maggiore di mq. 2581, che è stata successivamente ridotta a mq. 2456 a seguito di tipo mappale n. 116474.1/2015 del 4-12-2015 – Pratica n. SV0116474, in atti meccanizzati catastali da pari data, che ha creato il mappale 382 ente urbano di mq. 125,

E terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

osto in fregio alla stada di lottizzazione; si presenta come da



documentazione fotografica allegata, occupato da vegetazione arbustiva spontanea; area limitata sul perimetro da opere (Cordoli e muretti) di proprietà Società edasi trascrizioni contro in narrativa che precede).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 366 (catasto terreni). qualita/classe INCOLTO STERILE. superficie 2325, intestato a
= immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 366 ente urbano di mq. 2325 e contestualmente mutato la qualità in "incolto sterile", come attualmente, senza ulteriori variazioni;

F terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena p
I
amente spianato posto tra la strada Provinciale n. 21 e la strada di lottizzazione, da cui ha accesso diretto (vedi foto).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 (catasto terreni). qualita/classe INCOLTO STERILE. superficie 4170, intestato
immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 368 ente urbano di mq. 4170 e contestualmente mutato la qualità in "incolto sterile", come attualmente, senza ulteriori variazioni;

G terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena propr

Il mappale in oggetto è posto infregio alla stada di lottizzazione; si presenta come da documentazione fotografica allegata, occupato da vegetazione arbustiva spontanea; area sommariamente spianata e delimitata sul perimetro da opere (Cordoli e muretti) di proprietà liquidazione (vedasi trascrizioni contro in narrativa che precede).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO STERILE, superficie 2075, intestato
immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con



revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 364 ente urbano di mq. 2075 e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni; ---- 4)- foglio 4 mappale 366, incolto sterile classe --, are 23 centiare 25 (=mq. 2325), reddito dominicale Euro ---, reddito agrario Euro ---; = immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 366 ente urbano di mq. 2325 e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni;

H terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena prop
Terre ariamente spianato con accesso diretto (vedi foto) dalla strada di lottizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 367 (catasto terreni), qualità/classe INCOLTO STERILE, superficie 4700, intestato
immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 367 ente urbano di mq. 4700 e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni;

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: | €. 904.460,25 |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 904.460,25**

Data della valutazione: **29/02/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

I beni individuati nella presente relazione con le lettere A-B-C-D sono soggetti al patto di riservato dominio, stipulata il 18/12/2015 a firma di notaio L.Basso ai nn. 87659/21393 di repertorio, trascritta a Finale Ligure ai nn. 183/147, a favore _____ contro rivante da Atto notaio Luciano Basso di Albenga del 18-12-2015 rep. 87659.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al foglio 4 mappali 382 - C sub. 1 - 342-366

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO costituente vendita a favore del Comune degli immobili oggetto della presente , stipulata il 28/02/2002 a firma di dott.ssa Michela Rossi, quale Ufficiale rogante del I Reparto Infrastrutture del Ministero della Difesa ai nn. 036456 di repertorio, trascritta il _____

da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni: 1)- foglio 4, mappale 190, nat. T – terreno, consistenza: 8 are e 90 centiare; 2)- foglio 4, mappale 341, nat. T – terreno, consistenza: 50 centiare; 3)- foglio 4, mappale 342, nat. T – terreno, consistenza: 25 are 81 centiare; 4)- foglio 4, mappale 343, nat. T – terreno, consistenza: 32 are 78 centiare; 5)- foglio 4, mappale 352, nat. T – terreno, consistenza: 6 are 50 centiare; 6)- foglio 4, mappale A, nat. T – terreno, consistenza: 4 ettari 17 are 20 centiare; 7)- foglio 4, mappale B, nat. T – terreno, consistenza: 3 are 60 centiare; 8)- foglio 4, mappale C, nat. T – terreno, consistenza: 32 are 60 centiare; 9)- foglio 4, mappale D, nat. T – terreno, consistenza: 12 are 4 centiare.

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 15/06/2007 a firma di Notaio Roberto Ricci di Albenga ai
di
tro
tto

La formalità è riferita solamente a 1)- foglio 4, mappale A, nat. E5 – fabbricati fortificati e loro



dipendenze, Via per Vendone; Catasto Terreni: 2)- foglio 4, mappale 341, nat. T – terreno, consistenza: 50 centiare; 3)- foglio 4, mappale 342, nat. T – terreno, consistenza: 25 are 81 centiare; 4)- foglio 4, mappale 343, nat. T – terreno, consistenza: 32 are 78 centiare; 5)- foglio 4, mappale 352, nat. T – terreno, consistenza: 6 are 50 centiare; 6)- foglio 4, mappale 190, nat. T – terreno, consistenza: 8 are e 90 centiare.

Con la precisazione che detta convenzione risulta annotata in data 4 luglio 2019 al reg. gen. 7757 e reg. part. 1023 di modifica di convenzione urbanistica edilizia, a seguito di “Atto di modifica di Convenzione Urbanistica” a rogito Notaio Roberto Ricci di Albenga in data 14 giugno 2019 rep. 69.398 racc. 21.668, A favore e contro -come nella for_____ecisazione che all’atto era tuttavia presente anche il _____ in Milano, nella persona dell’Amministratore U _____

ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulata il 18/12/2009 a firma di Notaio Patrizia Cauchi Baralis di Casale Monferrato ai nn. 2346/1480 di repertorio, trascritta il 11/01/2010 a Finale Ligure ai nn. 210/156, a favore d _____

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Comune di ORTOVERO (SV) e così censito al Catasto Terreni: -foglio 4 mappale 364, nat. T – terreno, consistenza: 20 are 75 centiare..

Dalla Sezione “D” della nota di trascrizione – tenore letterale: IL PRESENTE VINCOLO DI ASSERVIMENTO E’ RESO AI SENSI ED AGLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 71, 72 E 73 DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA N. 16/2008.

ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulata il 18/12/2009 a firma di Notaio Patrizia Cauchi Baralis di Casale Monferrato ai nn. 2347/1481 di repertorio, trascritta il

La formalità è riferita solamente a : immobile sito in Comune di ORTOVERO (SV) e così censito al Catasto Terreni: -foglio 4 mappale 367, nat. T – terreno, consistenza: 47 are..

Dalla Sezione “D” della nota di trascrizione – tenore letterale: IL PRESENTE VINCOLO DI ASSERVIMENTO E’ RESO AI SENSI ED AGLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 71, 72 E 73 DELLA LEGGE REGIONE LIGURIA N. 16/2008.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 18/05/2011 a firma di Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato (AL ai nn. 68751/15466 di repertorio, trascritta il 23/06/2011 a Finale _____

La formalità è riferita solamente a : immobile sito in Comune di ORTOVERO (SV) e così censito al Catasto Terreni: -foglio 4 mappale 368, nat. T – terreno, consistenza: 41 are 70 centiare.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2004 a firma di notaio Giorgio Baralis ai nn. 61741/11150 _____
le Ligure ai nn. 4415/1048, a fa
rivante da Atto a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 619748,28.

Importo capitale: 309874,14.



Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al foglio 4 mappali -366-364-367.

L'ipoteca iscritta a Finale L. il 10-04-2004 al r.p.1048 in vigore sino al 10-04-2024) è attualmente attiva sui mappali sopra indicati e precisamente il mappale 366 pervenuto con atto notaio Basso del 18-12-2015 e i mappali 364-367 oggetto della scrittura privata autenticata dal notaio Patrizia Cauchi Baralis in data 15-12-2009 ai n.ri 23457/1479

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2009 a firma di Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato (AL) ai nn. 67432/14629 di repertorio, iscritta il 11/01/2010 a Finale Ligure ai nn. 213/33, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA" con sede in Bra (CN)), codice fiscale: 00200060044;**, con

derivante da di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni del Comune di ORTOVERO (SV) al foglio 4 mappale 367,.

Dalla nota di iscrizione volontaria: immobile sito in Comune di ORTOVERO (SV) e così censito al Catasto Terreni: -foglio 4 mappale 367, nat. T – terreno, consistenza: 47 are.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2009 a firma di Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato (AL ai nn. 67433/14630 di repertorio, iscritta il 11/01/2010 a Finale Ligure ai nn. 214/34, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI BRA SPA" con sede in Bra (CN)), codice fiscale: 00200060044** rivante

da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al Catasto Terreni del Comune di ORTOVERO (SV) al foglio 4 mappale 364,.

Dalla nota di iscrizione volontaria: immobile sito in Comune di ORTOVERO (SV) e così censito al Catasto Terreni: -foglio 4 mappale 364, nat. T – terreno, consistenza: 20 are 75 centiare

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2011 a firma di Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato (AL) ai nn. 67750/15465/878 di repertorio, iscritta il 30/05/2011 a Finale Ligure ai nn. 6086/878, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (SI)),**

Importo ipoteca: 2.400.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al Catasto Terreni del Comune di ORTOVERO (SV) al foglio 4 mappale 368.

Immobile sito in Comune di ORTOVERO (SV) e così censito al Catasto Terreni: -foglio 4 mappale 368, nat. T – terreno, consistenza: 41 are 70 centiare che detta formalità di iscrizione sopra relazionata risulta così annotata: di erogazione parziale in data 7 ottobre 2011 al reg. gen. 10908 e reg. part. 1386.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/08/2020 a firma di Tribunale di Alessandria ai nn. 794 di repertorio, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A con sede in Siena (SI)), codice fiscale: 00884060526,**



derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Alessandria num. 794 in data 6 agosto 2020.,

Importo capitale: 510.454,16.

La formalità è riferita solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva Comune di ORTOVERO (SV) e così censiti: Catasto Terreni: 1)- foglio 4 mappale 342, nat. T – terreno, consistenza: 24 are 56 centiare; Catasto Fabbricati: 2)- foglio 4 mappale 382, nat. F2 – unità collabenti, Frazione Campi n.civ.--; 3)- foglio 4 mappale C sub 1, nat. F2 – unità collabenti, Regione Torracchetta n.civ.--; Catasto Terreni: 4)- foglio 4 mappale 363, nat. T – terreno, consistenza: 6 are 95 centiare; 5)- foglio 4 mappale 364, nat. T – terreno, consistenza: 20 are 75 centiare; 6)- foglio 4 mappale 366, nat. T – terreno, consistenza: 23 are 25 centiare; 7)- foglio 4 mappale 367, nat. T – terreno, consistenza: 47 are; 8)- foglio 4 mappale 368, nat. T – terreno, consistenza: 41 are 70 centiare..

Formalità di iscrizione giudiziale non annotata a margine.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. 2649 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Finale Ligure ai nn. 11811/978

, con
te da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona .

La formalità è riferita solamente a a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, Catasto Fabbricati: 1)- foglio 4 mappale 382, nat. F2 – unità collabenti, Frazione Campi n.civ.--, piano T; 2)- foglio 4 mappale C sub 1, nat. F2 – unità collabenti, Regione Torracchetta n.civ.--, piano T; Catasto Terreni: 3)- foglio 4 mappale 342, nat. T - bosco ceduo; 4)- foglio 4 mappale 363, nat. T - incolto sterr; 5)- foglio 4 mappale 364, nat. T - incolto sterr;; 6)- foglio 4 mappale 366, nat. T - incolto sterr;; 7)- foglio 4 mappale 367, nat. T - incolto sterr;; 8)- foglio 4 mappale 368, nat. T - incolto sterr..

Il pignoramento si estende a tutte le costruzioni esistenti e ad erigersi sugli immobili stessi, annessi, accessioni, attinenze e dipendenze, nulla escluso.

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:

- 1. immobile urbano censito al NCEU foglio 4 mappale 382 cat F2 .-** altresì censito al catasto terreni al foglio 4 mappale 382 ente urbano di mq. 125 (unità immobiliare collabente - rudere) ubicato in Ortovero loc. Monte Ferrari piano T - Pervenuto per atto di "compravendita soggetta ad iva " a rogito Notaio Luciano Basso di Albenga rep. 87659 racc. 21393 in data 18 dicembre 2015, registrato in termini e trascritto presso l'ufficio Provinciale del Territorio _



servizio Pubblicità Immobiliare di Finale ligure (ex conservatoria RR.II.) in data 14 gennaio 2016 al reg. generale 183 e part. 147 dalla soc. Arroscia 2000 srl. Detto atto contiene condizioni (presenza di termini di efficacia dell'atto). **Relativamente alla dichiarazione resa in atto che "ai sensi e per gli effetti degli artt. 1523 e segg. del c.c. la parte compratrice acquisterà la proprietà di quanto in oggetto a seguito dell'integrale pagamento del prezzo come sopra pattuito (= patto di riservato dominio), che l'atto ricognitivo di quietanza NON risulta ancora annotato a margine della relativa nota di trascrizione e pertanto non si è ancora ottenuto l'annotamento di cancellazione ei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 comma 3 del C.C.**

2. **Immobile urbano censito a NCEU del Comune di Ortovero (Sv) Frazione Campi piano T foglio 4 mappale C sub. 1 cat F/2** (unità immobiliare collabente - rudere) pervenuto per atto di "compravendita soggetta ad iva" a rogito Notaio Luciano Basso di Albenga rep. 87659 racc. 21393 in data 18 dicembre 2015, registrato in termini e trascritto presso l'ufficio Provinciale del Territorio _ servizio Pubblicità Immobiliare di Finale ligure (ex conservatoria RR.II.) in data 14 gennaio 2016 al reg. generale 183 e part. 147. Detto atto contiene condizioni (presenza di termini di efficacia dell'atto). **Relativamente alla dichiarazione resa in atto che "ai sensi e per gli effetti degli artt. 1523 e segg. del c.c. la parte compratrice acquisterà la proprietà di quanto in oggetto a seguito dell'integrale pagamento del prezzo come sopra pattuito (= patto di riservato dominio), che l'atto ricognitivo di quietanza NON risulta ancora annotato a margine della relativa nota di trascrizione e pertanto non si è ancora ottenuto l'annotamento di cancellazione ei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668 comma 3 del C.C.**
3. **Immobile censito al NCT del Comune di Ortovero (Sv) al foglio 4 mappale 363 cat. incolto sterile di mq. 695 senza reddito**. Pervenuto in capo all'esecutata per atto di permuta a rogito notaio Angelo Navone di Albenga rep. 110482 racc. 24885 in data 10 giugno 2015 registrato in termini e trascritto presso l'ufficio prov.le del territorio- Servizio pubblicità immobiliare di Finale Ligure in data 29 giugno 2015 al reg. gen. 5858 e reg. part. 4556. Parte permutante contro per il suddetto mappale (363) la soc. _____ codice fiscale e numeri _____ (Rappresentata dal sig. _____ qualità di Amministratore unico) (Omissis) l'unità negoziale 1^a è quella che _____ precisamente: immobile in Ortovero censito al catasto fabbricati al foglio 4 mappale 381 ente urbano -ex 369 parte di mq. 1395 permutato a favore dell'_____
4. **Immobile censito al NCT del Comune di Ortovero (Sv) al foglio 4 mappale 342 bosco ceduo classe 2 di mq. 2456 R.D. 0,51 R.A. 0,13** (immobile censito all'impianto meccanografico catastale datato 19-07-1976 con gli stessi dati censuari e qualità con superficie di mq. 2581, che è stata successivamente ridotta a mq. 2456 a seguito di tipo mappale n° 116474 del 04-12-2015 che ha creato il mappale 382 descritto al punto 1. Il presente bene è pervenuto in c. _____ per atto di "compravendita soggetta ad iva" a rogito Notaio Luciano Basso di Albenga rep. 87659 racc. 21393 in data 18 dicembre 2015, registrato in termini e trascritto presso l'ufficio Provinciale del Territorio _ servizio Pubblicità Immobiliare di Finale ligure (ex conservatoria RR.II.) in data 14 gennaio 2016 al reg. generale 183 e part. 147 dalla soc. Arroscia 2000 srl. Detto atto contiene condizioni (presenza di termini di efficacia dell'atto). **Relativamente alla dichiarazione resa in atto che "ai sensi e per gli effetti degli artt. 1523 e segg. del c.c. la parte compratrice acquisterà la proprietà di quanto in oggetto a seguito dell'integrale pagamento del prezzo come sopra pattuito (= patto di riservato dominio), che l'atto ricognitivo di quietanza NON risulta ancora annotato a margine della relativa nota di trascrizione e pertanto non si è ancora ottenuto l'annotamento di cancellazione ei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti**



dell'art. 2668 comma 3 del C.

5. **Immobile censito al NCT del Comune di Ortovero (Sv) al foglio 4 mappale 366 incolto sterile di mq. 2325 ubicato in Ortovero loc. Monte Ferrari.** Il presente bene è pervenuto in r atto di "compravendita soggetta ad iva " a rogito Notaio Luciano Basso di Albenga rep. 87659 racc. 21393 in data 18 dicembre 2015, registrato in termini e trascritto presso l'ufficio Provinciale del Territorio _ servizio Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure (ex conservatoria RR.II.) in data 14 gennaio 2016 al reg. generale 183 e part. 147 dalla soc. Arroscia 2000 srl. Detto atto contiene condizioni (presenza di termini di efficacia dell'atto). **Relativamente alla dichiarazione resa in atto che "ai sensi e per gli effetti degli artt. 1523 e segg.del c.c. la parte compratrice acquisterà la proprietà di quanto in oggetto a seguito dell'integrale pagamento del prezzo come sopra pattuito (patto di riservato dominio), che l'atto ricognitivo di quietanza NON risulta ancora annotato a margine della relativa nota di trascrizione e pertanto non si è ancora ottenuto l'annotamento di cancellazione ei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668**
6. **Immobile censito al NCT del Comune di Ortovero (Sv) al foglio 4 mappale 368 incolto sterile di mq. 4170 ubicato in Ortovero loc. Monte Ferrari.** Il presente bene è pervenuto in tto di "compravendita soggetta ad iva " a rogito Notaio Luciano Basso di Albenga rep. 87659 racc. 21393 in data 18 dicembre 2015, registrato in termini e trascritto presso l'ufficio Provinciale del Territorio _ servizio Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure (ex conservatoria RR.II.) in data 14 gennaio 2016 al reg. generale 183 e part. 147 dalla soc. Arroscia 2000 srl. Detto atto contiene condizioni (presenza di termini di efficacia dell'atto). **Relativamente alla dichiarazione resa in atto che "ai sensi e per gli effetti degli artt. 1523 e segg.del c.c. la parte compratrice acquisterà la proprietà di quanto in oggetto a seguito dell'integrale pagamento del prezzo come sopra pattuito (patto di riservato dominio), che l'atto ricognitivo di quietanza NON risulta ancora annotato a margine della relativa nota di trascrizione e pertanto non si è ancora ottenuto l'annotamento di cancellazione ei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668**
7. **Immobile censito al NCT del Comune di Ortovero (Sv) al foglio 4 mappale 364 incolto sterile di mq. 4700 ubicato in Ortovero loc. Monte Ferrari.** Il presente bene è pervenuto in capc rittura di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Patrizia Cauchi Baralisdi Casale Monferrato rep.2345 racc. 1479 in data 18-12 2009,registrata in termini e trascritta al l'ufficio prov.le del territorio di Finale Ligure (ex Conservatoria RR.II.) in data 24 -12-2009 al reg. gen 14.187 e reg. part. 9.834. Parte venditrice **Soc.**
- _____ **ppale 367 incolto sterile di mq. 2075 ubicato in Ortovero loc. Monte Ferrari.** Il presente bene è pervenuto in capo a scrittura di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Patrizia Cauchi Baralisdi Casale Monferrato rep.2345 racc. 1479 in data 18-12 2009,registrata in termini e trascritta al l'ufficio prov.le del territorio di Finale Ligure (ex Conservatoria RR.II.) in data 24 -12-2009 al reg. gen 14.187 e reg. part. 9.834. Parte venditrice **Soc.**



la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita soggetta ad iva (dal 18/12/2015), con atto stipulato il 18/12/2015 a firma di Notaio Luciano Basso ai nn. rep.87659 racc.21393 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Finale Ligure ai nn. r.g. 183 r.p.147. Il titolo è riferito solamente a immobile urbano censito al foglio 4 mappale 382 cat. F/2. Presenza termini di efficacia dell'atto vedi nota punto 1 che segue

er la quota di 1/1, in forza di atto di o stipulato il 18/12/2015 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep. 87659 racc. 21393 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Finale Ligure ai nn. r.g. 183 r.p. 147. Il titolo è riferito solamente a immobile urbano censito al foglio 4 mappale C sub. 1 cat. F/2. Presenza termini di efficacia dell'atto vedi punto 2 note agg.

quota di 1/1, in forza di atto di ulato il 18/12/2015 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep.87659 racc. 21393 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Finale ligure ai nn. r.g.183 r.p. 147. Il titolo è riferito solamente a terreno bosco ceduo foglio 4 mappale 342. Presenza di termini di efficacia dell'atto vedi punto 4 note aggiuntive

r la quota di 1/1, in forza di compravendita soggetta ad iva (dal 18/12/2015), con atto stipulato il 18/12/2015 a firma di notaio Luciano Basso ai nn. rep 87659 racc. 21393 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Finale ligure ai nn. r.g. 183 r.p. 147. Il titolo è riferito solamente a terreno incolto sterile censito a CT al foglio 4 mappale 366. Presenza di termini di efficacia dell'atto vedi punto 5 note aggiuntive

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

a di 1/1, in p. 60502 di repertorio, registrato il 07/04/2003 a Casale Monferrato ai nn. 413, trascritto il 03/04/2003 a Finale ligure ai nn. 4901/3704. Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al foglio 4 mappali 382-342-366; mappale C sub. 1

ta di 1/1, in forza di atto di ma di notaio Baralis Giorgio ai nn. 60502 di repertorio, registrato il 07/04/2003 a Casale Monferrato ai nn. 413, trascritto il 03/04/2003 a Finale Ligure ai nn. 4901/3704. Il titolo è riferito solamente a In Ortovero terreno incolto sterile censito al foglio 4 mappale 363

quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2003 fino al 19/05/2011), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di notaio Giorgio Baralis ai nn. 60502 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Finale ligure ai nn. 4901/3704. Il titolo è riferito solamente a In Ortovero terreno incolto sterile censito al foglio 4 mappale 368. Vedi atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune Ortovero del 19/05/2011 notaio Giorgio Baralis rep.68751/15466 trascritto il 23/06/2011 ai numeri 7152/5204 a favore del Comune Ortovero c.f.

uota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2003 fino al 18/12/2009), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di notaio Giorgio Baralis ai nn. 60502 di repertorio, trascritto il 03/04/2003 a Finale Ligure ai nn. 4901/3704.



Il titolo è riferito solamente a In Comune di Ortovero terreni incolti sterili censiti a CT al foglio 4 mappali 364-367

di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal di notaio Navone Angelo ai nn. 106156 /22399 di repertorio, trascritto il 11/06/2010 a Finale Ligure ai nn. 7141/5035.
Il titolo è riferito solamente a in Ortovero terreno incolto sterile censito al foglio 4 mappale 363

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

urbanizzazione per area produttiva ecologicamente attrezzata, presentata il 13/02/2007 con il n. prot 899 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007.

Opere che sono tuttora di proprietà di Arroscia 2000 srl in liquidazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.P.R.R. n. 861 del 26/10/1995 e successivo S.U.A., Vedi allegato CDU

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ha dato corso alle edificazione dei manufatti di cui al già menzionato

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 ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

RUDERE

DI CUI AL PUNTO A

RUDERE a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà

ente, ubicato in posizione leggermente sopraelevata rispetto alla strada carrareccia in terra battuta ubicata in prossimità della sponda destra del rio "Acian";



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allo stato impossibile redigere una descrizione dettagliata a causa della non accessibilità del manufatto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|--|-----------|
| realizzazione di pista carrabile per raggiungere il sito, demolizione di eventuali parti pericolanti e recinzione di sicurezza con adeguato presidio | -3.500,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. -2.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. -2.300,00**

BENI IN ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

io alla strada di lottizzazione; si presenta come da
ccupato da vegetazione arbustiva spontanea; area
sommariamente spianata e delimitata sul perimetro da opere (Cordoli e muretti) di proprietà Società
Arroscia 200 in liquidazione (vedasi trascrizioni contro in narrativa che precede).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO STERILE, superficie 695,

oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con
revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del
12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 del foglio 4
in oggetto, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con
contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n.



SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 363 ente urbano di mq. 695 e contestualmente mutato la qualità in "incolto sterile", come attualmente, senza ulteriori variazioni;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreno edificabile come risulta dall'allegato CDU che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1/2 con H. max 10,50.

A seguito di indagine conoscitiva circa il valore di mercato dei capannoni nei comuni limitrofi si ottiene, avuto riguardo all'ubicazione ed alla scarsa appetibilità considerando inoltre che il SUA risalente all'anno 2002, sono stati realizzati due soli comparti, un valore medio di mercato pari a €. 650,00/mq.

Ipotizzando un valore di permuta cautelativo non superiore al 17% si ottiene un valore dell'area pari a :

$$650,00 * 0,17 * 695/2 = \text{€} . 38.398,75$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | 38.398,75 |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € . 38.398,75 |
|--|----------------------|

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € . 38.398,75 |
|---|----------------------|

BENI IN ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

reccia sterrata, si presenta invaso da fitta vegetazione arbustiva spontanea; all'interno del quale è ubicato il mappale 382, rudere collabente di cui in narrativa che precede.



Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO superficie 2456

ale datato 19-7-1976 con gli stessi dati q. 2581, che è stata successivamente ridotta a mq. 2456 a seguito di tipo mappale n. 116474.1/2015 del 4-12-2015 – Pratica n. SV0116474, in atti meccanizzati catastali da pari data, che ha creato il mappale 382 ente urbano di mq. 125,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreno edificabile come risulta dall'allegato CDU che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1/2 con H. max 10,50.

A seguito di indagine conoscitiva circa il valore di mercato dei capannoni nei comuni limitrofi si ottiene, avuto riguardo all'ubicazione ed alla scarsa appetibilità considerando inoltre che il SUA risalente all'anno 2002, sono stati realizzati due soli comparti, un valore medio di mercato pari a € 650,00/mq.

Ipotizzando un valore di permuta cautelativo non superiore al 17% si ottiene un valore dell'area pari a :

$$650,00 * 0,17 * 2456/2 = € 135.694,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.694,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.694,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.694,00

BENI IN ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E



LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

Il mappale in oggetto è posto in fregio alla strada di lottizzazione; si presenta come da documentazione fotografica allegata, occupato da vegetazione arbustiva spontanea; area sommariamente spianata e delimitata sul perimetro da opere (Cordoli e muretti) di proprietà Società Arroscia 200 in liquidazione (vedasi trascrizioni contro in narrativa che precede).

Identificazione catastale:

= immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 366 ente urbano di mq. 2325 e contestualmente mutato la qualità in "incolto sterile", come attualmente, senza ulteriori variazioni;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreno edificabile come risulta dall'allegato CDU che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1/2 con H. max 10,50.

A seguito di indagine conoscitiva circa il valore di mercato dei capannoni nei comuni limitrofi si ottiene, avuto riguardo all'ubicazione ed alla scarsa appetibilità considerando inoltre che il SUA risalente all'anno 2002, sono stati realizzati due soli comparti, un valore medio di mercato pari a € 650,00/mq.

Ipotizzando un valore di permuta cautelativo non superiore al 17% si ottiene un valore dell'area pari a :

$$650,00 * 0,17 * 2325/2 = € 128.456,25$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **128.456,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 128.456,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 128.456,25

BENI IN ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

terreno artigianale a ORTOVERO I.O.C. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

Terreno pianeggiante e sommariamente spianato posto tra la strada Provinciale n. 21 e la strada di lottizzazione, da cui ha accesso diretto (vedi foto).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO STERILE, superficie 4170,

consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 368 ente urbano di mq. 4170 e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreno edificabile come risulta dall'allegato CDU che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1/2 con H. max 10,50.

A seguito di indagine conoscitiva circa il valore di mercato dei capannoni nei comuni limitrofi si ottiene, avuto riguardo all'ubicazione ed alla scarsa appetibilità considerando inoltre che il SUA risalente all'anno 2002, sono stati realizzati due soli comparti, un valore medio di mercato pari a € 650,00/mq.

Ipotizzando un valore di permuta cautelativo non superiore al 17% si ottiene un valore dell'area pari a



:

650,00 * 0,17 * 4170/2= €.230.392,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **230.392,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 230.392,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 230.392,50**

BENI IN ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO G

terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

Il mappale in oggetto e posto in regio alla stada di lottizzazione; si presenta come da documentazione fotografica allegata, occupato da vegetazione arbustiva spontanea; area sommariamente spianata e delimitata sul perimetro da opere (Cordoli e muretti) di proprietà Società Arroscia 200 in liquidazione (vedasi trascrizioni contro in narrativa che precede).

Identificazione catastale:

•

consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 364 ente urbano di mq. 2075 e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni; ---- 4)- foglio 4 mappale 366, incolto sterile classe --, are 23 centiare 25 (=mq. 2325), reddito dominicale Euro ---, reddito agrario Euro ---; = immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 366 ente urbano di mq. 2325



e contestualmente mutato la qualità in “incolto sterile”, come attualmente, senza ulteriori variazioni;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreno edificabile come risulta dall'allegato CDU che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1/2 con H. max 10,50.

A seguito di indagine conoscitiva circa il valore di mercato dei capannoni nei comuni limitrofi si ottiene, avuto riguardo all'ubicazione ed alla scarsa appetibilità considerando inoltre che il SUA risalente all'anno 2002, sono stati realizzati due soli comparti, un valore medio di mercato pari a € 650,00/mq.

Ipotizzando un valore di permuta cautelativo non superiore al 17% si ottiene un valore dell'area pari a :

$650,00 * 0,17 * 2075/2 = € 114.643,75$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.643,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.643,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.643,75**

BENI IN ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI SNC

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO H

terreno artigianale a ORTOVERO LOC. MONTE FERRARI snc per la quota di 1/1 di piena

terreno pianeggiante e sommariamente spianato con accesso diretto (vedi foto) dalla strada di lottizzazione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 367 (catasto terreni), qualità/classe INCOLTO STERILE, superficie 4700,



immobile compreso all'impianto meccanografico catastale datato 19-7-1976 nella maggiore consistenza del foglio 4 mappale A - fortificazione di mq. 42370 che successivamente è stato oggetto di: -denuncia di variazione d'Ufficio n. 1.1./1999 del 15-4-1999 riassunta con revisione d'Ufficio di elementi censuari per collegamento al N.C.E.U., n. 10621.1/2003 del 12-2-2003 che ha ridotto la superficie a mq. 41720 per creazione del mappale 352 (= non in oggetto) del foglio 4, di cui sopra, a seguito di tipo di frazionamento num. 3 del 1972; -tipo di frazionamento con contestuale revisione di elementi censuari n. 213920./2008 del 21-10-2008 – Pratiche n. SV0213920 e n. SV0214502, in atti catastali meccanizzati da pari data che hanno creato, tra gli altri, anche il mappale in oggetto censito al foglio 4 mappale 367 ente urbano di mq. 4700 e contestualmente mutato la qualità in "incolto sterile", come attualmente, senza ulteriori variazioni;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreno edificabile come risulta dall'allegato CDU che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1/2 con H. max 10,50.

A seguito di indagine conoscitiva circa il valore di mercato dei capannoni nei comuni limitrofi si ottiene, avuto riguardo all'ubicazione ed alla scarsa appetibilità considerando inoltre che il SUA risalente all'anno 2002, sono stati realizzati due soli comparti, un valore medio di mercato pari a €. 650,00/mq.

Ipotizzando un valore di permuta cautelativo non superiore al 17% si ottiene un valore dell'area pari a :

$$650,00 * 0,17 * 4700/2 = \text{€} . 259.675,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | 259.675,00 |
|-----------------|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|-----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € . 259.675,00 |
|--|-----------------------|

| | |
|---|-----------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € . 259.675,00 |
|---|-----------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona,



conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Ortovero, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | RUDERE | 0,00 | 0,00 | -500,00 | -500,00 |
| B | RUDERE | 0,00 | 0,00 | -2.300,00 | -2.300,00 |
| C | terreno artigianale | 0,00 | 0,00 | 38.398,75 | 38.398,75 |
| D | terreno artigianale | 0,00 | 0,00 | 135.694,00 | 135.694,00 |
| E | terreno artigianale | 0,00 | 0,00 | 128.456,25 | 128.456,25 |
| F | terreno artigianale | 0,00 | 0,00 | 230.392,50 | 230.392,50 |
| G | terreno artigianale | 0,00 | 0,00 | 114.643,75 | 114.643,75 |
| H | terreno artigianale | 0,00 | 0,00 | 259.675,00 | 259.675,00 |
| | | | | 904.460,25 € | 904.460,25 € |

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: **€. 904.460,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 904.460,25**

Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 678.345,19**

data 29/02/2024

il tecnico incaricato
Furio Robotti

