



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 145/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Davide Atzeni

CUSTODE:

Dott.ssa Elisa Salino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Pietro Pagliaro**

CF: PGLPTR76S02I480V

con studio in ALBISOLA MARINA (SV) Piazza Sant'Antonio 10A

telefono: 3929981494

email: infogpingegneria@gmail.com

PEC: pietro.pagliaro0@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2025

## LOTTO 1

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

**A** edificio contiguo con corte di pertinenza a DEGO Località Binestrelli, della superficie commerciale di **232,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un fabbricato rustico in un pessimo stato di conservazione, aticolato da terra a cielo su due piani collegati da una scala esterna, con corte esterna di pertinenza e ripostiglio indipendente. Il compendio è parte di una borgata agricola

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 105 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 249,45 Euro, indirizzo catastale: Località Binestrelli, Piano T, piano: terreno e primo (rif. planimetria catastale), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 (n. 5373.1/1998)

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 72 e 104 del foglio 25 del Catasto Terreni, strada comunale e passaggio interno alla borgata

Lo scrivente ctu riporta che l'immobile in esame è così censito a seguito di: a)- denuncia di cambiamento da rurale ad urbano/ tipo mappale num. 37262/17445.1/1998 del 10-11-1998, riguardante il fabbricato rurale censito al foglio 25 mappale 105 di mq. 400 (= già così censito all'impianto meccanografico terreni datato 11-10-1975), portato al Catasto Urbano, con conseguente modifica al Catasto Terreni della qualità da "fabbricato rurale" ad "ente urbano", sempre di mq. 400; b)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 5373.1/1998 del 27-11-1998, in atti meccanizzati catastali da pari data con cui è stata costituita l'unità immobiliare urbana censita al foglio 25 mappale 105, Località Binestrelli, piano T, categoria A/5, classe 5, consistenza: vani 7, rendita Lire 483.000, corrispondenti ad Euro 249,45, i cui dati di classamento e rendita sono agli atti validati da pari data 27-11-1998;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

**B** fabbricato collabente con corte di pertinenza a DEGO Località Binestrelli per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di perizia sarebbe una porzione da terra a cielo di un antico fabbricato rurale in pietra in condizioni fatiscenti (nella porzione ancora eretta), con area esterna di pertinenza.

Infatti alla data del sopralluogo, l'immobile in esame è nella sostanza inesistente ed è visibile solamente una porzione residuale del suo antico muro portante perimetrale in pietra, "parallelo" alla strada comunale.

Dall'esame dell'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato e dall'osservazione dei luoghi, si evince che l'immobile pignorato si ergeva in aderenza ad altro corpo di fabbrica non oggetto di perizia, attualmente anch'esso interdetto alla luce delle suo precario stato di conservazione mediante recinzione metallica, definendo un complesso edilizio in linea.

Quanto sopra descritto è cristallizzato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 60 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Binestrelli, Piano T, piano: terreno (da visura catastale), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 (n. 5375.1/1998)  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 58 e 59 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale  
Si riporta che l'immobile in esame è così censito a seguito di: a)- denuncia di cambiamento da rurale ad urbano/tipo mappale num. 37261/17444.1/1998 del 10-11-1998, riguardante il fabbricato rurale censito al foglio 25 mappale 60 di mq. 74 (= già così censito all'impianto meccanografico terreni datato 11-10-1975), portato al Catasto Urbano, con conseguente modifica al Catasto Terreni della qualità da "fabbricato rurale" ad "ente urbano", sempre di mq. 74; b)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 5375.1/1998 del 27-11-1998, in atti meccanizzati catastali da pari data con cui è stata costituita l'unità immobiliare urbana censita al foglio 25 mappale 60, Località Binestrelli, piano T, categoria F/2 – unità collabente.

**C** **apezzamenti di terreni di varia natura** a DEGO Località Binestrelli, della superficie commerciale di **1.964,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Il lotto in esame comprende alcuni piccoli appezzamenti di terreno di varia natura, non coltivati, aventi una forma non regolare, sviluppati sul fianco laterale della strada comunale e lungo la riva del rio Benentini

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto di classe 2, superficie 530, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 48, 71 e 72 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale
- foglio 25 particella 71 (catasto terreni), partita 90, superficie 760, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 48, 50, 70, 72,102 del foglio 25 del Catasto Terreni e Rio dei Benentini
- foglio 25 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Prato di classe 3, superficie 500, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), particelle 70, 71, 102, 104 e 105 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale
- foglio 25 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Prato di classe 2, superficie 44, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappale 107 del foglio 25 del Catasto Terreni, strada comunale e camminamento tra terreni
- foglio 25 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe Prato di classe 2, superficie 130, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), strada comunale e mappale 106 del foglio 25 del Catasto terreni, passaggio tra terreni, mappale 108 del foglio 25 del Catasto terreni

Lo scrivente riporta che tutti i suddetti terreni sono così censiti all'impianto meccanografico catastale terreni datato 11-10-1975, ad eccezione del mappale 71 che all'impianto era della qualità unica bosco ceduo di mq. 760 e che successivamente, a seguito di tabella di variazione n. 58262.1/2021 del 14-5-2021 – Pratica n. SV0058262, in atti meccanizzati catastali dal 16-12-2021, per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3-10-2006 n. 262 ha variato d'Ufficio la qualità unica da bosco ceduo classe 1 di mq. 760 in porzione AA seminativo classe 2 di mq. 46 e porzione AB sempre bosco ceduo di classe 1<sup>^</sup>, ma di mq. 714, come attualmente sopra riportato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.196,60 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>€. 36.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.025,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>09/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente perito estimatore è potuto accedere all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva in data 14 novembre 2025 grazie all'intervento del Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo l'immobile è disabitato e si presenta in uno stato di apparente abbandono. Sebbene l'esecutato risulti per quanto rilevato dalla documentazione in atti causa, residente nel Comune di Niscredi (CL), la convocazione delle operazioni peritali è stata resa allo scrivente mittente con dicitura destinatario irreperibile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 12 novembre 2025 (ripetuta l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità in data 07 gennaio 2026) in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare - provenienza ultraventennale.

**PREGIUDIZI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI)**

**Tutti gli immobili oggetto della presente relazione, nel ventennio antecedente risultano gravati**

unicamente da due (2) pregiudizi contro l'attuale proprietario esecutato, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e precisamente risultano dai registri immobiliari della Conservatoria RR. II di Savona:

**1)- IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Savona in data 22 novembre 2023 al reg. gen. 11839 e reg. part. 1208, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Bologna rep. 4226 in data 8 novembre 2023.

Iscrizione giudiziale per Euro 10.000,00

Capitale Euro 3.400,00

A favore (1/1 proprietà) della società:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Contro (1/1 proprietà), il sig.:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Oggetto – dalla nota di iscrizione giudiziale: proprietà 1/1 su sette (7) immobili siti in Comune di DEGO (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

-foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapopolare, consistenza: vani 7, Località Binestrelli, piano T;

-foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti, Località Binestrelli, piano T;

Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;

-foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;

-foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;

-foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare;

-foglio 25 mappale 107, nat. T – terreno, consistenza: 1 are 30 centiare.

**2)- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gela (CL) in data 21-08-2025 cron./rep. 1120, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Savona in data 12 settembre 2025 al reg. gen. 8954 e reg. part. 7115.**

**TRASCRIZIONI CONTRO (OBBLIGHI / VINCOLI EDILIZI – SERVITU' - CONVENZIONI -REGOLAMENTO DI CONDOMINIO)**

1) Si rinvia a quanto dichiarato negli atti di provenienza relazionati, anche quelli a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 863 del 13-1-2022 e Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i rep. 85541 del 3-8-2001, tuttavia rilevando che risulta che la stessa servitù gravi unicamente sul mappale 114 del foglio 25 di Dego e pertanto non riguarda gli altri immobili oggetto della presente relazione ed in particolare non riguarda il terreno oggetto dell'atto Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* censito al Catasto Terreni del Comune di Dego al foglio 25 mappale 107, come già sopra relazionato in riferimento ai titoli di provenienza.

2) **relativamente ad eventuali servitù di passaggio contro i mappali 112 e 113 (= fondi servente) del foglio 25 di Dego ed a favore del fabbricato mappale 105 (= fondo dominante), si precisa in merito che dai registri immobiliari della Conservatoria RR. II. di Savona NON sono state rilevate inerenti formalità di trascrizione dal 1957 ad oggi, riferite in particolare alla scala di accesso esterno al piano primo dell'abitazione in esame, posta sul lato opposto al certo ingresso alla casa pignorata dalla propria corte di pertinenza.**

Tuttavia occorre precisare che sugli stessi detti immobili mappali 112 e 113 grava una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore tra gli altri anche del mappale 107 del foglio 25 di Dego (= acquistato anch'esso con l'atto di vendite a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 863 del 13 gennaio 2022), servitù a favore acquisita per usucapione con Sentenza n. 282 del 24-3-2011, trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Savona il 17 maggio 2011 al reg. part. 3301.

**Detta circostanza apperentemente consentirebbe, nell'ipotesi di un unico proprietario dei mappali 105 (abitazione in esame) e 107 (terreno anch'esso pignorato), di poter usufruire per accedere alla summenzionata abitazione (mappale 105) anche del secondo accesso attraverso la**

scala esterna, ricadente appunto sulla particella 113, per la suddetta servitù a favore del mappale 107 contro i mappali 113 e 112.

**Si ripete che, a prescindere da detta eventuale possibilità, l'immobile pignorato è comunque accessibile: dal passaggio comunale per quanto concierne il piano terreno e dalla corte di pertinenza, facente sempre parte del mappale 105, per quanto riguarda l'ingresso al piano primo.**

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

#### **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 **giudiziale**, iscritta il 22/11/2023 a Savona ai nn. reg. gen. 11839 e reg. part. 1208, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Bologna rep. 4226 in data 8 novembre 2023.

Importo ipoteca: 10.000,00 euro.

Importo capitale: 3.400,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 12/09/2025 a Savona ai nn. reg. gen. 8954 e reg. part. 7115., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gela (CL) in data 21-08-2025 cron./rep. 1120

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 12 novembre 2025 (ripetuta

l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità in data 07 gennaio 2026) in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare - provenienza ultraventennale.

## **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

### **ATTUALE PROPRIETARIO**

Tutti detti immobili oggetto della presente procedura, così come recisati nei dati catastali, sono pervenuti in capo al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , celibe all'epoca dell'acquisto, in forza di **atto di "Compravendite"** a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 13 gennaio 2022 rep. 863 racc. 662 e **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.) di Savona in data 14 gennaio 2022 ai numeri:**

**a)- reg. gen. 377 e reg. part. 322** = relativo alla **vendita a favore** del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , celibe, da parte dei signori (= soggetti contro):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 159/162 del diritto di proprietà;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/162 del diritto di proprietà,--

dei seguenti sei (6) immobili siti in Comune di DEGO (SV) costituenti l'unità negoziale 1<sup>^</sup> ed unica della nota di trascrizione e precisamente così censiti:

#### Catasto Fabbricati:

-foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapopolare, consistenza: vani 7;

-foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti;

#### Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;

-foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;

-foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;

-foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare.

-----  
**b)- Reg. gen. 378 e reg. part. 323** = relativo alla **vendita a favore** del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , celibe, da parte dei signori (= soggetti contro):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 159/162 del diritto di proprietà;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni---

dei seguenti sei (6) immobili siti in Comune di DEGO (SV) costituenti l'unità negoziale 1<sup>^</sup> ed unica della nota di trascrizione e precisamente così censiti:

#### Catasto Fabbricati:

-foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapopolare, consistenza: vani 7;

-foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti;

#### Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;

-foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;

-foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;

-foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare.

-----  
**c)- Reg. gen. 379 e reg. part. 324** = relativo alla accettazione tacita di eredità contro il de cuius \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto in data 16-04-2018, per la quota 9/324 relativamente alla unità negoziale prima ed unica della presente nota ed a favore degli eredi coniuge e figli:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 3/324 del diritto di proprietà;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 2/324 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 2/324 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 2/324 del diritto di proprietà,--

dei seguenti sei (6) immobili siti in Comune di DEGO (SV) costituenti l'unità negoziale 1^ ed unica della nota di trascrizione e precisamente così censiti:

Catasto Fabbricati:

- foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapopolare, consistenza: vani 7;
- foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti;

Catasto Terreni:

- foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;
- foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;
- foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;
- foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare.

Si riprota dalla Sezione "D" della nota di trascrizione, quanto segue:

"[...] \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* E' IL CONIUGE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ED IL PADRE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . [...]"

-----  
**d)- Reg. gen. 380 e reg. part. 325** = relativo alla **vendita a favore** del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , celibe, da parte dei signori (= soggetti contro):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni; relativamente sempre alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni; relativamente sempre alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni; relativamente sempre alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà,-- relativamente sempre alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto,---

del seguente immobile sito in Comune di DEGO (SV) costituente l'unità negoziale 1^ ed unica della presente nota di trascrizione e precisamente così censito al Catasto Terreni:

- foglio 25 mappale 107, nat. T – terreno, consistenza: 1 are 30 centiare.

-----  
**e)- Reg. gen. 381 e reg. part. 326** = relativo alla **vendita a favore** del Sig. A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte dei signori (= soggetti contro):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni;

relativamente sempre alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni;

relativamente sempre alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/12 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni;

relativamente sempre alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/12 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà,--

relativamente sempre alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;

del seguente immobile sito in Comune di DEGO (SV) costituente l'unità negoziale 1<sup>^</sup> ed unica della presente nota di trascrizione e precisamente così censito al Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 107, nat. T – terreno, consistenza: 1 are 30 centiare.

**Si riporta dal corrispondente titolo (= riferito alle sopra relazionate cinque note di trascrizione) rep. 863 racc. 662 in data 13 gennaio 2022 a rogito del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Genova, quanto segue.**

"[...]

SONO PRESENTI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che dichiara di essere vedova;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che dichiara di essere coniugata in regime di separazione convenzionale dei beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che dichiara di essere coniugato in regime di separazione convenzionale dei beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che dichiara di essere coniugata in regime di separazione convenzionale dei beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che dichiara di essere di stato libero in quanto già coniugata;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che dichiara di essere celibe.

Io Notaio sono certa dell'identità personale dei Costituiti, che dichiarano che oggetto di questo Atto sono due compravendite. Pertanto lo stesso è suddiviso in due parti e precisamente:

Parte prima: compravendita.

Parte seconda: compravendita.

**Tanto premesso i Costituiti convengono quanto segue:**

**Parte prima: compravendita.**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota pari a 159/162 del diritto di proprietà, S \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, ciascuno per i propri diritti ed insieme congiuntamente per l'intero, assunte le garanzie di legge vendono ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che accetta i seguenti beni immobili, dichiarando che gli stessi sono franchi e liberi da pesi ed ipoteche:

In Comune di Dego Loc. Benestrelli:

a)- casa da terra a tetto posta su due piani collegati tra loro mediante scala esterna, composta da due vani-legnaia, locale di sgombero (al piano terreno) e da ingresso, due camere, cucina, piccolo ripostiglio, locale accessorio parzialmente occupato dal forno (al piano primo) con annessa corte e due ripostigli (uno dei quali disposto su due piani), il tutto confinante con mappale 104 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale su due lati.

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 25 come segue:

-mappale 105, cat. A5, cl. 5, vani 7, RC Euro 249,45;

-mappale 60, unità collabente.

Per una migliore descrizione dell'immobile oggetto del presente Atto i Costituiti fanno espresso riferimento alla planimetria che si allega al presente Atto sotto la lettera "A".

b)- Appezamenti di terreno pertinenziali di varia natura ed estensione e precisamente:

-appezamento di terreno confinante con i mappali 48, 71 e 72 del foglio 25 e con strada comunale

dei Benentini.

Detto immobile è censito al Catasto Terreni al foglio 25, mappale 71, bosco ceduo, cl. 1, Ha 00.07.60, RD Euro 0,43, RA Euro 0,08;

-appezzamento di terreno confinante con i mappali 70, 71 e 102, 104 e 105 del foglio 25 e strada comunale dei Benentini.

Detto immobile è censito al Catasto Terreni al foglio 25, mappale 72, seminativo, cl. 2, Ha 00.05.00, RD Euro 2,58, RA Euro 1,81;

-appezzamento di terreno confinante con strada comunale dei Benentini, mappali 107 e 108 del foglio 25.

Detto immobile è censito al Catasto Terreni al foglio 25, mappale 106, prato, cl. 2, Ha 00.00.44, RD Euro 0,12, RA Euro 0,14.

Salvo migliore descrizione più precisi confini e dati di catasto il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente Atto.

PROVENIENZA: L'immobile è pervenuto agli alienanti come segue:

-il 16 aprile 1978 è deceduta a Genova \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , lasciando a succederle per legge il coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed i figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzata, dichiarazione di successione presentata a Genova il 23 ottobre 1979 e trascritta a Savona il 3 luglio 1981 ai nn. 3596/4607. Nell'eredità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , tra l'altro, era compreso il diritto di proprietà pari ad 1/6 degli immobili descritti innanzi;

-con Atto ricevuto dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cairo Montenotte il 10 febbraio 1979 rep. 6979, registrato a Savona il 2 marzo 1979 ed ivi trascritto il 7 marzo 1979 ai nn. 1807/1540, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava il diritto di proprietà pari a cinque sestimi sugli immobili descritti innanzi;

-il 3 gennaio 1991 è deceduto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , lasciando a succedergli per legge i figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiarazione di successione presentata a Genova il 1 luglio 1991 al n. 30 vol. 5574 e trascritta a Savona il 3 gennaio 1994 ai nn. 6/6;

-il 1 ottobre 1999 è deceduto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che dispose delle proprie sostanze mediante testamento pubblicato dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Genova il 19 ottobre 1999, ivi registrato il 28 ottobre 1999 al n. 8816, con cui nominava beneficiaria per i beni descritti innanzi la sorella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

-con scrittura privata autenticata dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Genova il 20 novembre 2000 rep. 76063, registrata a Genova il 4 dicembre 2000 al n. 20321/4 e trascritta a Savona il 12 dicembre 2000 ai nn. 9887/7028 [REDACTED] vendeva alla sorella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che acquistava ex art. 177 c. 1 lett. a) c.c., tutti i diritti allo stesso spettanti sui beni descritti innanzi;

-il 12 aprile 2018 è deceduto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* lasciando a succedergli per legge il coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dichiarazione di successione presentata a Genova il 9 aprile 2019 al vol. 88888 n. 91355 e trascritta a Savona il 23 aprile 2019 ai nn. 3184/4114 ed il 15 maggio 2020 ai nn. 2573/3350.

Gli alienanti ammoniti da me Notaio in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti in via sostitutiva di atto di notorietà ex d.P.R. n. 445/00 dichiarano quanto segue:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non ha lasciato disposizione alcuna di ultima volontà;

-unici eredi per legge sono il coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed i figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sopra generalizzati;

-il de cuius non lasciò alcuna altra persona a cui la legge riserva una quota di eredità od altro diritto nella successione;

-pertanto l'eredità suddetta è devoluta per intero al coniuge \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed i figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che alla data del decesso di [REDACTED] godevano di piena capacità giuridica e di agire.

[REDACTED] ammonita da me Notaio in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti in via sostitutiva di atto di notorietà ex d.P.R. n. 445/00 dichiara di essere la stessa persona identificata in alcuni titoli di provenienza come \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Ai fini della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si precisa che nell'asse ereditario dello stesso è compreso il diritto di piena proprietà pari a 9/324 sui seguenti immobili [...Omissis in quanto già riportati nella relativa nota di trascrizione sopra relazionata alla lettera "c)"]

...Gli alienanti dichiarano e l'acquirente ne prende atto che i dati catastali e la planimetria sono

conformi allo stato di fatto....

-l'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, salvo che per la mancanza di continuità delle trascrizioni, in dipendenza della successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che verrà realizzata mediante trascrizione della relativa accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del presente Atto.

Gli immobili sono rispettivamente venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, visti e graditi all'acquirente, con tutti gli accessori, adiacenze, pertinenze, dipendenze, servitù, diritti ed altro, nonché con la proprietà pro-quota di tutte le parti comuni dell'edificio di cui esso fa parte e dell'area su cui sorge detto edificio e così come gli stessi sono pervenuti agli alienanti niente escluso od eccettuato, tutti incluso e compreso a favore dell'acquirente. La presente vendita ha luogo per il convenuto prezzo netto di Euro 14.800,00 di cui Euro diecimila per l'immobile censito al Catasto Fabbricati ed Euro quattromilaottocento per gli immobili censiti al Catasto Terreni. L'acquirente dichiara di aver già pagato detto prezzo agli alienanti, che confermano di averlo ricevuto e rilasciano all'acquirente ampia e finale quietanza ....Gli alienanti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale.

Ex art. 40, c.2 della l. n. 47/85 e successive modificazioni, nonché ex artt 47 e 76 del d.P.R. n. 445/00 gli alienanti consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano che l'opera relativa alla costruzione dell'edificio di cui fanno parte l'immobile oggetto del presente Atto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 in conformità alle allora vigenti norme urbanistiche e strumenti urbanistici. All'uopo i Costituiti si dichiarano pienamente edotti dell'onere gravante sui medesimi di una preventiva verifica, anche a mezzo tecnici di propria fiducia, della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto del presente Atto anche in ordine alle dichiarazioni come sopra rese dagli alienanti ex l. n. 47/85 e successive modifiche e dichiarano di essere consapevoli che non rientra nei compiti del Notaio l'accertamento della veridicità delle dichiarazioni come sopra rese dagli alienanti ai sensi della citata normativa.

Ex art. 30 del d.P.R. n. 380/01 gli alienanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in contratto rilasciato dal Comune di Dego il 9 ottobre 2021 prot. 7104 che io Notaio allego al presente Atto sotto la lettera "B" e mi dichiarano altresì che successivamente al rilascio del suddetto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relative ai terreni suddetti. I Costituiti dichiarano che i terreni oggetto del presente Atto non sono stati mai percorsi dal fuoco e non sussistono diritti di prelazione spettanti a terzi.

Ex art. 1, c. 497, della l. n. 266/05 modificato dall'art. 1, c. 309, della l. n. 296//06 l'acquirente richiede che in deroga alla disciplina dell'art. 43 del d.P.R. n. 131/86 la base imponibile ai fini della liquidazione dell'imposta di registro, in relazione alla cessione di cui al presente Atto, sia costituita dal valore degli immobili determinato ex art. 52, c.4 e 5 del d.P.R. n. 131/86 indipendentemente dal corrispettivo pattuito ed indicato nel presente Atto [...].

Ex art. 1, c. 496 della l. n. 266/05 gli alienanti dichiarano che il presente Atto non è idoneo a realizzare plusvalenze ex art 67, c. 1, lett. b) del d.P.R. n. 917/86 e successive modificazioni in quanto oggetto della cessione di cui al presente Atto sono beni immobili acquistati o costruiti da più di cinque anni ed in parte beni immobili acquistati da non più di cinque anni, ma acquisiti per successione.

Gli alienanti dichiarano e l'acquirente ne prende atto di non prestare alcuna garanzia circa la conformità alle norme di sicurezza vigenti relativamente agli impianti di cui l'immobile è dotato.

L'acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'attestato di prestazione energetica relativo al suddetto immobile redatto il 7 febbraio 2019 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Liguria al n. 1414, che si allega al presente Atto sotto la lettera "C" [...]

#### **Parte seconda: compravendita**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per i propri diritti ed insieme e congiuntamente per l'intero, assunte le garanzie di legge vendono ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che acquista il seguente bene immobile, dichiarando che lo stesso è franco e libero da pesi ed ipoteche:

In Comune di Dego appezzamento di terreno di circa metri quadri centotrenta, confinante con i mappali 109, 115 e strada comunale.

Detto immobile è censito al Catasto Terreni al foglio 25, mappale 107, prato, cl. 2, Ha 00.01.30, RD Euro 0,37, RA Euro 0,40.

Salvo migliore descrizione più precisi confini e dati di catasto il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente Atto.

**PROVENIENZA:** L'immobile è pervenuto agli alienanti per Atto ricevuto dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cairo Montenotte il 3 agosto 2001 rep. 84541, registrato a Savona il 9 agosto 2001 al n. 2781 e trascritto a Savona il 10 agosto 2001 ai nn. 8265/6219, 8266/6221, 8267/6221 e 8268/6222, con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di un terzo in nuda proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di un terzo in nuda proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di un terzo in nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per il diritto di usufrutto vitalizio senza reciproco diritto di accrescimento acquistavano il suddetto immobile.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ammonita da me Notaio in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti in via sostitutiva di atto di notorietà ex d.P.R. n. 445/00 dichiara di essere la stessa persona identificata in alcuni titoli di provenienza come \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'immobile è rispettivamente venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e gradito all'acquirente, con tutti gli accessori, adiacenze, pertinenze, dipendenze, servitù, diritti ed altro, così come lo stesso è pervenuto all'alienante niente escluso od eccettuato, tutti incluso e compreso a favore dell'acquirente. In particolare gli alienanti dichiarano e l'acquirente ne prende atto che con il citato Atto ricevuto dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'allora parte venditrice \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , si riservava la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei terreni di sua proprietà siti a monte di quanto oggetto nell'Atto citato, da esercitarsi sui terreni descritti nel suddetto Atto ricevuto il 3 agosto 2001 rep. 84541 e precisamente sul mappale 114.

La presente vendita ha luogo per il convenuto prezzo netto di Euro 200,00 che l'acquirente dichiara di aver già pagato agli alienanti, che confermano di averlo ricevuto e rilasciano all'acquirente ampia e finale quietanza [...]

Gli alienanti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale.

Ex art. 30 del d.P.R. n. 380/01 gli alienanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in contratto rilasciato dal Comune di Deigo il 9 ottobre 2021 prot. 7104 che io Notaio allego al presente Atto sotto la lettera "C" e mi dichiarano altresì che successivamente al rilascio del suddetto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relative ai terreni suddetti. I costituiti dichiarano che i terreni oggetto del presente Atto non sono stati mai percorsi dal fuoco e non sussistono diritti di prelazione spettanti a terzi.

Ai fini fiscali i Costituiti dichiarano che fra gli stessi non sussiste alcun rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che tale sia considerato ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Ex art. 1, c. 496, della l. n. 266/05 gli alienanti dichiarano che il presente Atto non è idoneo a realizzare plusvalenze ex art 67, c. 1, lett. b) del d.P.R. n. 917/86 e successive modificazioni in quanto oggetto della cessione di cui al presente Atto sono beni immobili acquistati o costruiti da più di cinque anni.

I Costituiti dichiarano di essere informati:

--- in materia di prevenzione all'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo

Ex d.lg. n. 231/07 e pertanto dichiarano di essere consapevoli delle sanzioni penali [...] I Costituiti dichiarano quanto segue:

-di non essere persone politicamente esposte;

-i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente Atto;

-lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto e non sussistono finalità di frode o contrarie a legge anche ex art. 11 del d.lg. n. 74/00.

--Ex art. 13 del d.lg. n. 196/03 e 12 ss del Regolamento UE 679/16 il trattamento dei dati personali da essi forniti è effettuato da me Notaio [...]

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente Atto

[...]"

### **PRECISAZIONE**

Lo scrivente perito stimatore precisa che le note di trascrizioni sopra riportate, relativamente alle due vendite sono state presentate in duplice formato per gli stessi immobili in quanto la signora " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " è nota nei registri immobiliari anche come " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con la stessa data di nascita, ma con diverso codice fiscale, come il tutto già sopra segnalato in atto e

riportato nelle relative formalità di trascrizione.

**PRECEDENTI PROPRIETARI**

**IN PRECEDENZA** quanto in oggetto è pervenuto in capo alle rispettive parti venditrici dell'atto sopra relazionato in forza dei seguenti titoli e successioni e precisamente per:

**2A)- per quanto riguarda i sei (6) immobili siti in Comune di DEGO (SV) così censiti:**

**Catasto Fabbricati:**

-foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapopolare, consistenza: vani 7;

-foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti;

**Catasto Terreni:**

-foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;

-foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;

-foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;

-foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare.

**gli stessi sono pervenuti in capo alla parte venditrice della prima compravendita signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota pari a 159/162 del diritto di proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuno per la quota di 1/162 del diritto di proprietà, in forza di:**

**a)- per la quota di 2/54 (ovvero 4/108) in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per avere ereditato la maggior quota di 1/6 ovvero 9/54 unitamente al proprio padre (= per 3/54 ovvero 1/18) ed ai propri due fratelli (appunto per 2/54 ciascuno), per successione per legge di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il 16 aprile 1978; denuncia n. 15 volume 3983 registrata all'Ufficio del Registro di Genova [in data 23 ottobre 1979] e **trascritta presso la Conservatoria RR. II di Savona il 3 luglio 1981 al reg. gen. 4607 e reg. part. 3596.****

A favore per legge del coniuge e dei figli:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (coniuge – per 3/54);

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlio – per 2/54);

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlio – per 2/54);

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlia – per 2/54).

Oggetto, tra cui, quota 1/6 di proprietà su sei immobili siti in Comune di DEGO e così censiti al Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 60 fabbricato [rurale] di are 0,74

-foglio 25 mappale 70 seminativo di are 5,30;

-foglio 25 mappale 71 bosco ceduo di are 7,60;

-foglio 25 mappale 72 prato di are 5,00;

-foglio 25 mappale 105 fabbr. Rurale di are 4,00

-foglio 25 mappale 106 prato di are 0,44

**b)- Per la quota di 1/54 (ovvero 2/108) in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , qui denominata “Maria” per avere ereditato la maggior quota di 1/18 ovvero 3/54 unitamente ai propri fratelli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (appunto per 1/54 ciascuno), per successione per legge del proprio padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto il 3 gennaio 1991; denuncia n. 30 volume 5574 registrata all'Ufficio del Registro di Genova [in data 1^ luglio 1991] e trascritta presso la Conservatoria RR. II di Savona il 3 gennaio 1994 al reg. gen. 6 e reg. part. 6.**

A favore per legge dei figli:

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

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Oggetto, tra cui, quota 1/18 di proprietà su sei immobili siti in Comune di DEGO e così censiti al Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 60 nat. R - fabbricato rurale:

-foglio 25 mappale 70 nat. T – terreno;

-foglio 25 mappale 71 nat. T – terreno;

-foglio 25 mappale 72 nat. T – terreno;

-foglio 25 mappale 105 nat. R - fabbricato rurale:  
-foglio 25 mappale 106 nat. T – terreno.

-----  
**c)- Per la quota di 48/54 (ovvero 96/108) in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per avere ereditato detta quota, per successione testata del proprio fratello \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto il 1^ ottobre 1999; denuncia n. 44 volume 6981 registrata all'Ufficio del Registro di Genova [data indicata sulla nota di trascrizione: 04-04-2001] e trascritta presso la Conservatoria RR. II di Savona in data 20 maggio 2006 al reg. gen. 5979 e reg. part. 3855.**

A favore, per testamento olografo pubblicato dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i di Genova il 19 ottobre 1999 rep. 69761/3391, ivi registrato il 28 ottobre 1999 al n. 8816 [e NON trascritto nei registri immobiliari di Savona], della sorella:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Oggetto, tra cui, quota 48/54 di proprietà su sei immobili siti in Comune di DEGO e così censiti:

Catasto Fabbricati:

-foglio 25 mappale 105 nat A5 – abitazione di tipo ultrapopolare; consistenza: ---;  
-foglio 25 mappale 60 nat. X – fabbricato;

Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 72 nat. T – terreno;  
-foglio 25 mappale 106 nat. T – terreno;  
-foglio 25 mappale 70 nat. T – terreno;  
-foglio 25 mappale 71 nat. T – terreno.

-----  
-----  
**-In precedenza il de cuius \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aveva acquistato la quota di 48/54 degli immobili in oggetto in parte in forza delle successioni di entrambi i genitori per le quote di 2/54 (= dalla madre [REDACTED]) più 1/54 (= dal padre [REDACTED]) già sopra relazionate cui si rinvia e per la restante quota di 5/6 ovvero 45/54 per Atto di vendita ricevuto dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il 10 febbraio 1979 rep. 6979, registrato a Savona il 2 marzo 1979 al n. 1184 e trascritto presso la Conservatoria RR. II di Savona il 7 marzo 1979 al reg. gen. 1807 e reg. part. 1540.**

Parte venditrice (contro):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;  
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Parte acquirente (a favore):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si riporta dalla nota di trascrizione quanto segue:

"[...]

Le signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna di esse, per la totalità dei propri diritti, hanno venduto e trasferito al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o che con tali garanzie, in piena proprietà in compra ha accettato quanto segue:

1)- di proprietà della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in Comune di Dego, località Binastrelli, Frazione Brovida:

-appezzamento di terreno censito al N.C.R. alla partita 1174, Foglio 25 mappale 67 seminativo cl. II di are 25,50...[Omissis]

2)- di proprietà delle signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in Comune di Dego, località Binastrelli, Frazione Brovida: censito nel N.C.R. alla partita 89, Foglio 25 mappale 52 bosco misto cl. I di are 50,60...[Omissis]

3)- di proprietà delle signore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota di diritti pari a 5/6 (cinque sest) dell'intero sui seguenti terreni e fabbricati rurali siti in Comune di Dego, della superficie catastale complessiva di mq. 65.291 (ettari sei, are cinquantadue e centiare novantuno) circa, compresa l'area di sedime dei fabbricati rurali censiti nel N.C.R. alla partita 90:

Foglio 12...[Omissis];  
Foglio 24... [Omissis];  
-Foglio 25, mappali:  
-28..., 29...30..  
-60 fabbricato rurale di are 0,74;  
-62..., 63...66...68...69  
-70 seminativo classe II are 5,40;  
-71 bosco ceduo classe I are 7,60;  
-72 prato classe II are 5,00;  
-96..., 97...  
-105 fabbricato rurale di are 4,00;  
-106 prato cl. II are 0,44;  
-233... 234...235.

A confini nel complesso con: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ritano, eredi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e, ritano.....strada comunale.... eredi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , strada e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

L'oggetto della vendita è stato trasferito a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive inerenti, di fatto e legalmente esistenti, franco e libero da oneri, pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi fiscali, liti in corso, come ha garantito la parte venditrice che ne ha garantito altresì la proprietà e libera disponibilità.

E' rimasto inteso tra le parti che i beni di cui alla Partita 90 del N.C.R. sono rimasti in comunione tra il compratore, i collateralari \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Per il prezzo di Lire 20.000.000 di cui Lire 2.500.000 per il mappale 52 del foglio 25, somma complessiva di Lire 20.000.000= già pagata e quindi con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi della legge 19/5/1975 n. 151 hanno dichiarato:

la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di essere vedova;

le altre venditrici che quanto ceduto è di proprietà personale ed esclusiva;

il compratore di essere celibe.

[...]"

-----  
-----  
**d)- Per la quota di 3/54 in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , qui denominata “ \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ” per avere acquistato detta quota tuttavia in regime di comunione legale con il proprio coniuge S \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (successivamente deceduto, come infra relazionato e pertanto per la quota di 3/108 ciascuno), per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Genova il 20 novembre 2000 rep. 76063, registrata a Genova il 4 dicembre 2000 al n. 20321/4 e trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Savona il 12 dicembre 2000 al reg. gen. 0997 e reg. part. 7028.**

Parte venditrice (contro – per la quota di 3/54, in regime di bene personale):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Parte acquirente (a favore – per la quota di 3/54, in regime di comunione legale, ex art. 177 c. 1 lett. a) c.c.), la propria sorella:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Oggetto – dalla nota di trascrizione, unità negoziale 1<sup>a</sup> ed unica, tra cui, per la quota di 3/54 di proprietà: immobili siti in Comune di DEGO (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

-foglio 25 mappale 105 nat A5 – abitazione di tipo ultrapopolare; consistenza: vani 7, Loc. Benestelli;

-foglio 25 mappale 60 nat. X – fabbricato, Loc. Benestelli;

Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 70 nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare - seminativo;

-foglio 25 mappale 71 nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare - bosco ceduo;

-foglio 25 mappale 72 nat. T – terreno, consistenza: 5 are - prato;

-foglio 25 mappale 106 nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare - prato.

-----  
-----  
**-In precedenza il de cuius \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aveva acquistato la quota di 3/54 degli immobili in oggetto in forza delle successioni di entrambi i genitori per le quote di 2/54 (= dalla madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) più 1/54 (= dal padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) già sopra relazionate cui si rinvia.**  
-----  
-----

**e)- Per la restante quota di 3/324 ovvero 1/108 in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota 6/972 ovvero 1/162 ciascuno in capo ai propri figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o (= complessivamente 2/108 in capo ai tre figli) per avere ereditato la complessiva quota di 3/108 di proprietà, per successione del rispettivo proprio coniuge e padre S \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) e deceduto in data 12 aprile 2018; dichiarazione di successione presentata a Genova il 9 aprile 2019 al vol. 88888 n. 91355 e trascritta a Savona il 23 aprile 2019 al reg. gen. 4114 e reg. part. 3184, successivamente rettificata nelle quote con denuncia vol. 88888 num. 128496 volume 88888 [data riportata in nota di trascrizione: 12-5-2020], trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Savona come formalità di riferimento in data 15 maggio 2020 al reg. gen. 3350 e reg. part. 2573.**

A favore per legge del coniuge e dei figli, per gli immobili in oggetto:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* [redacted] nata a [redacted] [redacted] il [redacted], codice fiscale: [redacted]; (= coniuge); relativamente alla unità negoziale 2<sup>a</sup> per la quota di 3/324 del diritto di proprietà;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 2<sup>a</sup> per la quota di 6/972 del diritto di proprietà,--
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 2<sup>a</sup> per la quota di 6/972 del diritto di proprietà;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 2<sup>a</sup> per la quota di 6/972 del diritto di proprietà.

[Omissis la unità negoziale 1<sup>a</sup> in quanto NON riguardante la presente relazione]

Oggetto, unità negoziale 2<sup>a</sup>, di proprietà per la quota di 3/108 in vita in capo al “de cuius” \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : tra cui sei immobili siti in Comune di DEGO (SV) e così censiti:

Catasto Terreni:

- foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;
- foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;
- foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;
- foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare.

Catasto Fabbricati:

- foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti;
- foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapolare, consistenza: vani 7.

-----  
-----  
**PRECISAZIONI**

Lo scrivente precisa e riprota che:

**a)- che per detta successione per legge di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto in data 12 aprile 2018, risulta, in forza dell’atto di “Compravendite” a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Genova in data 13 gennaio 2022 rep. 863 racc. 662 (= sopra relazionato cui si rinvia), trascritta in data 14 gennaio 2022 al reg. gen. 379 e reg. part. 324 la relativa alla accettazione tacita di eredità a favore del coniuge e dei figli:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>a</sup> per la quota di 3/324 del diritto di proprietà;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>a</sup> per la quota di 2/324 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 2/324 del diritto di proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 2/324 del diritto di proprietà,--

Oggetto – dalla nota di trascrizione: i seguenti sei (6) immobili siti in Comune di DEGO (SV) costituenti l'unità negoziale 1<sup>^</sup> ed unica della nota di trascrizione e precisamente così censiti:

Catasto Fabbricati:

-foglio 25 mappale 105, nat. A5 abitazione ultrapopolare, consistenza: vani 7;

-foglio 25 mappale 60, nat. F2 – unità collabenti;

Catasto Terreni:

-foglio 25 mappale 70, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;

-foglio 25 mappale 71, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 60 centiare;

-foglio 25 mappale 72, nat. T – terreno, consistenza: 5 are;

-foglio 25 mappale 106, nat. T – terreno, consistenza: 44 centiare.

Dalla Sezione “D” della nota di trascrizione, si riprota:

"[...] \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* E' IL CONIUGE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ED IL PADRE DI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ...]"

**b)-** Che con il decesso del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto in data 12 aprile 2018, è avvenuta anche la parziale riunione dell'usufrutto per la quota di 1/2 alla nuda proprietà.

-----  
-----  
**2B)-** Relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 25, mappale 107, prato, cl. 2, Ha 00.01.30, RD Euro 0,37, RA Euro 0,40, si precisa che lo stesso è pervenuto in capo alla parte venditrice della seconda compravendita dell'atto sopra relazionato a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 863 racc. 662 in data 13-1-2022, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il 3 agosto 2001 rep. 84541, registrato a Savona il 9 agosto 2001 al n. 2781 e trascritto a Savona il 10 agosto 2001 ai numeri:

-reg. gen. 8265 e reg. part. 6219 (= relativo ad imm. in Deگو C.F. foglio 25 mapp. 114 sub 1);

-reg. gen. 8266 e reg. part. 6220 (= relativo ad imm. in Deگو C.F. foglio 25 mapp. 114 sub 7);

-reg. gen. 8267 e reg. part. 6221 (= relativo ad imm. in Deگو C.F. foglio 25 mapp. 114 sub 8);

[= immobili NON in oggetto];

-reg. gen. 8268 e reg. part. 6222 (= relativo ad imm. in Deگو C.T. foglio 25 mapp. 107 in oggetto e foglio 25 mapp. 115, 121 e 122 non in oggetto).

Dalla nota di trascrizione reg. part. 6222 del 10 agosto 2001 in oggetto [omissis le altre tre formalità di trascrizione in quanto non riguardanti]:

A favore (= parte acquirente), i signori:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* –

relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, in regime di separazione di beni;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà, in regime di comunione legale con ██████████

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà, in regime di comunione legale con ██████████;

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* –

relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, in regime di comunione legale con ██████████

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* –

relativamente alla unità negoziale 1<sup>^</sup> per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, in regime di comunione legale con ██████████

Contro (= parte venditrice), la signora:

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

relativamente alla unità negoziale 1<sup>a</sup> per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – dalla detta nota di trascrizione: num. 4 immobili siti in Comune di DEGO (SV) e così censiti al Catasto Terreni:

-**foglio 25 mappale 107**, nat. T – terreno, consistenza: 1 are 30 centiare;

-foglio 25 mappale 115, nat. T – terreno, consistenza: 4 centiare;

-foglio 25 mappale 121, nat. T – terreno, consistenza: 2 are;

-foglio 25 mappale 122, nat. T – terreno, consistenza: 4 are 90 centiare.

Dalla sezione “D” della detta nota di trascrizione, si riporta:

"[...]

L'OGGETTO DELLA VENDITA E' STATO TRASFERITO A CORPO, NEL SUO STATO ATTUALE, BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, DI FATTO E LEGALMENTE ESISTENTI, CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DELLE PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI AI SENSI DI LEGGE, LIBERO DA PESI, VINCOLI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE, PRIVILEGI FISCALI, LITI IN CORSO, COME HA GARANTITO LA PARTE VENDITRICE, CHE NE HA GARANTITO ALTRESI' LA PROPRIETA' E LIBERA DISPONIBILITA'. LA VENDITRICE SI E' RISERVATA LA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DEI TERRENI DI SUA PROPRIETA' SITI A MONTE DI QUANTO COMPRAVENDUTO, DA ESERCITARSI SUI TERRENI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E PRECISAMENTE SUL MAPPAL 114. HA GARANTITO LA PARTE VENDITRICE, E LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO, CHE RELATIVAMENTE AI TERRENI IN OGGETTO NON ESISTONO PERSONE AVENTI DIRITTO ALLA PRELAZIONE AI SENSI DI LEGGE.

[...]"

#### **PRECISAZIONE**

Relativamente alla costituzione di servitù dichiarata nell'atto sopra relazionato a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 85541 del 3-8-2001 risulta che la stessa gravi unicamente sul mappale 114 del foglio 25 di Dego e pertanto **non riguarda** gli altri immobili oggetto dell'atto ed in particolare non riguarda il terreno oggetto della presente relazione censito al Catasto Terreni del Comune di Dego al foglio 25 mappale 107.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di “Compravendite” (dal 13/01/2022), con atto stipulato il 13/01/2022 a firma di Notaio Wanda Finelli di Genova ai nn. 662 di raccolta e 863 di repertorio, trascritto il 14/01/2022 a Savona ai nn. reg. gen. 377 e reg. part. 322 / Reg. gen. 378 e reg. part. 323 / Reg. gen. 379 e reg. part. 324/ Reg. gen. 380 e reg. part. 325/ Reg. gen. 381 e reg. part. 326

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi, presentata a mezzo pec in data 29 ottobre 2025 all'Ufficio Tecnico di Dego (SV), si riporta che l'Ente ha riscontrato la summenzionata richiesta in data 21 novembre 2025, rivelando che non è stato possibile rinvenire nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Dego documenti riconducibili ai beni in esame. Il summenzionato riscontro (in data 21/11/2025 rif. 88/025 prot. 8996) è allegato alla presente relazione di stima.

Lo scrivente riporta che la tipologia e le fattezze costruttive dei manufatti in esame, caratterizzate da strutture in muratura portante in pietra, rispecchiano le modalità costruttive di epoche passate, certamente ante 1940.

Sempre in data 29 ottobre 2025, lo scrivente perito estimatore ha altresì provveduto a richiedere al Comune di Deago il certificato di destinazione urbanistica, riferito ai beni in esame. Il documento è stato rilasciato in data 21 novembre 2025 con n. 56/2025 prot. 8333 ed è allegato alla presente relazione.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 115 del 24.04.2001, l'immobile ricade in zona E2 (zone agricole normali) per le particelle 71 in parte, 72 in parte, 105,106 e 107, tutte del foglio 25, e zona E4 (zone agricole normali ricadenti in zona ANI-MA) per 60, 70, 71 in parte e 72 in parte, tutte del foglio 25. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rinvia al CDU allegato alla presente perizia di stima.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

I giudizi di conformità, a seguito espressi, sono stati formulati alla luce delle risultanze dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Deago, che ha rivelato che non sono reperibili pratiche edilizie relative ai beni in esame, dalla visione dei luoghi, dall'esame delle fattezze dei beni pignorati, che testimoniano la loro antica origine, antecedente al 1940, e a quanto già accertato e dichiarato nel titolo di provenienza.

**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 DEAGO LOCALITÀ BINESTRELLI

**EDIFICIO CONTIGUO CON CORTE DI PERTINENZA**

DI CUI AL PUNTO A

**edificio contiguo con corte di pertinenza** a DEAGO Località Binestrelli, della superficie commerciale di **232,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un fabbricato rustico in un pessimo stato di conservazione, aticolato da terra a cielo su due piani collegati da una scala esterna, con corte esterna di pertinenza e ripostiglio indipendente. Il compendio è parte di una borgata agricola

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 105 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 249,45 Euro, indirizzo catastale: Località Binestrelli, Piano T, piano: terreno e primo (rif. planimetria catastale), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 (n. 5373.1/1998)

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 72 e 104 del foglio 25 del Catasto Terreni, strada comunale e passaggio interno alla borgata

Lo scrivente ctu riporta che l'immobile in esame è così censito a seguito di: a)- denuncia di cambiamento da rurale ad urbano/ tipo mappale num. 37262/17445.1/1998 del 10-11-1998, riguardante il fabbricato rurale censito al foglio 25 mappale 105 di mq. 400 (= già così censito all'impianto meccanografico terreni datato 11-10-1975), portato al Catasto Urbano, con conseguente modifica al Catasto Terreni della qualità da "fabbricato rurale" ad "ente urbano", sempre di mq. 400; b)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 5373.1/1998 del 27-11-1998, in atti meccanizzati catastali da pari data con cui è stata costituita l'unità immobiliare urbana censita al foglio 25 mappale 105, Località Binestrelli, piano T, categoria A/5, classe 5, consistenza: vani 7, rendita Lire 483.000, corrispondenti ad Euro 249,45, i cui dati di classamento e rendita sono agli atti validati da pari data 27-11-1998;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è un edificio rustico articolato da terra a cielo su due piani, con corte di pertinenza e ripostiglio indipendente esterno. Il compendio in esame è parte di un antico insediamento rurale e risulta contiguo contiguo ad altro fabbricato.

L'edificio in esame è stato edificato in epoca remota, antecedente al 1940, ed è caratterizzato da una struttura verticale in muratura in pietra di ampio spessore direttamente fondata su terra e da una struttura orizzontale costituita da solai in legno. Durante il sopralluogo sono stati osservati alcuni "puntelli" verticali, costituiti da legni inseriti in periodi successivi, al mero fine di offrire appoggi aggiuntivi di ausilio esistenti strutture in legno. La copertura ha una geometria a falde inclinate, con struttura in legno ultimata con tegole in laterizio a vista, priva di strati di impermeabilizzazione e di coibentazione termica. Il tetto appare in parte diruto e sono evidenti le infiltrazioni d'acqua all'interno dei locali.

Il piano terreno è composto da una serie di locali presumibilmente adibiti in passato all'attività

agricola (a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento di bestiame). Precisamente è costituito da una cantina, da un locale di sgombero (un tempo presumibilmente altresì utilizzato quale stalla), da un ulteriore locale di disimpegno e da una legnaia, anche quest'ultima presumibilmente in passato utilizzata altresì quale ricovero animali.

Solamente gli ultimi due dei suddetti locali descritti sono internamenti tra loro collegati. Infatti tutti i suddetti vani sono direttamente accessibili dal cammino comune esterno e i relativi varchi di accesso sono protetti con porte in tavolato di legno. Differentemente il vano centrale è privo di portoncino e l'ingresso è protetto mediante una chiusura posticcia cioè da una rete a doghe di un letto matrimoniale.

Al piano terreno sono altresì presenti due locali di sgombero/ripostigli.

Uno dei ripostigli è contiguo al corpo principale dell'edificio e sarebbe in linea teorica accessibile dalla corte di pertinenza, passando al di sotto sotto la scala esterna di accesso al piano primo del medesimo fabbricato. Durante le operazioni peritali lo scrivente non è potuto accedere nel suddetto locale di sgombero in quanto il vano era di fatto interdetto da una folta barriera di rovi e vegetazioni spontanee, che interdicevano l'accesso ai luoghi, nonchè da una condizione precaria e pericolante dei luoghi e della scala esterna che non garantiva la possibilità di un'eventuale ingresso sicuro.

Il secondo ripostiglio è costituito da un manufatto in pietra con tetto a falde inclinate in legno completate con tegole in laterizio a vista, chiuso con una porta di legno.

Tutti i locali al piano terreno sono privi di pavimentazioni, il loro piano calpestio è prevalentemente in terra e costituito da pietre e la loro altezza interna misura mediamente circa 2,05 m.

L'accesso al piano primo, adibito ad abitazione, avviene mediante una scala esterna situata sulla corte esclusiva di pertinenza. L'abitazione è composta da quattro locali principali, aventi una distribuzione in linea cioè composta da vani passanti. Precisamente da un locale di ingresso/soggiorno con zona camino, dal quale si accede al vano cucina e quindi in successione alle due camere. Si evidenzia che l'abitazione non dispone di bagno. Ultimano la casa altresì due locali ripostiglio, di cui all'interno di uno di questi è realizzato un forno in muratura con bocca della camera di combustione rivolta sul ballatoio esterno.

Lo scrivente riporta che l'abitazione apparentemente disporrebbe di un secondo accesso, attraverso il quale si è potuto effettivamente entrare all'interno della casa durante il sopralluogo, essendo l'ingresso dalla scala esterna posta nella corte di pertinenza inaccessibile per le sue condizioni precarie. Al fine di poter utilizzare il suddetto apparentemente secondo ingresso occorre però percorrere altresì i mappali 112 e 113 e la relativa scala esterna di accesso al piano primo, questi ultimi sono tutti beni non oggetto di procedura.

Lo scrivente rileva, relativamente ad eventuali sevitù di passaggio contro i mappali 112 e 113 (= fondi servente) del foglio 25 di Deogo ed a favore del fabbricato mappale 105 (= fondo dominante), che dai registri immobiliari della Conservatoria RR. II. di Savona NON sono state rilevate inerenti formalità di trascrizione dal 1957 ad oggi. Si rinvia a quanto descritto nello specifico paragrafo relativo alle trascrizioni sui beni in esame.

Le porte interne sono in legno e le finestre sono realizzate con telaio in legno e vetro semplici e protetto con scuri in legno. Gli infissi sono in pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato si presenta alla data delle operazioni non utilizzato e in un complessivo scarso stato di conservazione, sia per quanto riguarda le sue componenti strutturali, edilizie e impiantistiche. Gli impianti risultano sostanzialmente inesistenti con assenza altresì di utenze attive.

Il bene in esame è allo stato attuale non abitabile e, al fine di poter essere abitato, dovrà necessariamente essere oggetto di una ristrutturazione completa di tutte le sue componenti edilizie ed impiantistiche, dovendo altresì disporre un nuovo conferimento delle acque reflue in una fossa imhoff e i necessari collegamenti degli impianti ai relativi punti di consegna delle utenze, dove reperibili, e dove mancanti adottare alternativi sistemi autonomi.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, ai necessari sopralluoghi in sito da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto.

Si riporta a seguito la classe energetica dell'edificio indicata nell'attestato di prestazione energetica, allegato al titolo di provenienza al quale si rinvia. Lo scrivente ha quindi provveduto a compiere un'interrogazione telematica della specifica banca dati regionale, constatando che il documento risulta depositato e ancora in corso di validità. Il citato titolo di provenienza e la suddetta interrogazione telematica sono allegati alla presente perizia.

Infine, per completezza di trattazione, lo scrivente precisa che le misurazioni dei locali dell'unità immobiliare, a seguito indicate, sono state estrapolate dalla planimetria catastale e dai rilievi geometrici compiuti durante il sopralluogo.

CLASSE ENERGETICA:



[294,33 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 4729 registrata in data 07/02/2029

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terreno - ripostiglio indipendente	5,99	x	100 %	=	5,99
Piano terreno - cantina	14,90	x	100 %	=	14,90
Piano terreno - locale di sgombero	22,80	x	100 %	=	22,80
Piano terreno - locale accessorio e legnaia comunicanti	40,18	x	100 %	=	40,18
Piano terreno - ripostiglio	7,40	x	100 %	=	7,40
Piano primo - Locale di ingresso/soggiorno	20,83	x	100 %	=	20,83
Piano primo - cucina	20,62	x	100 %	=	20,62
Piano primo - camera	23,13	x	100 %	=	23,13
Piano primo - camera	15,35	x	100 %	=	15,35
Piano primo - ripostiglio	7,83	x	100 %	=	7,83
Piano primo - ripostiglio con forno in muratura	5,97	x	100 %	=	5,97
Quota superfici pareti divisorie interne e pareti portanti interne e perimetrali (sino ad un max del 10%)	17,50	x	100 %	=	17,50
Corte esterna	301,00	x	10 %	=	30,10
<b>Totale:</b>	<b>503,50</b>				<b>232,60</b>



Infatti alla data del sopralluogo, l'immobile in esame è nella sostanza inesistente ed è visibile solamente una porzione residuale del suo antico muro portante perimetrale in pietra, "parallelo" alla strada comunale.

Dall'esame dell'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato e dall'osservazione dei luoghi, si evince che l'immobile pignorato si ergeva in aderenza ad altro corpo di fabbrica non oggetto di perizia, attualmente anch'esso interdetto alla luce delle suo precario stato di conservazione mediante recinzione metallica, definendo un complesso edilizio in linea.

Quanto sopra descritto è cristallizzato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 60 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Binestrelli, Piano T, piano: terreno (da visura catastale), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 (n. 5375.1/1998)

Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 58 e 59 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale  
 Si riporta che l'immobile in esame è così censito a seguito di: a)- denuncia di cambiamento da rurale ad urbano/tipo mappale num. 37261/17444.1/1998 del 10-11-1998, riguardante il fabbricato rurale censito al foglio 25 mappale 60 di mq. 74 (= già così censito all'impianto meccanografico terreni datato 11-10-1975), portato al Catasto Urbano, con conseguente modifica al Catasto Terreni della qualità da "fabbricato rurale" ad "ente urbano", sempre di mq. 74; b)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 5375.1/1998 del 27-11-1998, in atti meccanizzati catastali da pari data con cui è stata costituita l'unità immobiliare urbana censita al foglio 25 mappale 60, Località Binestrelli, piano T, categoria F/2 – unità collabente.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in esame sarebbe una porzione da terra a cielo di un antico complesso edilizio rurale, con terreno di pertinenza.

Il compendio nel suo insieme è stato realizzato in epoca remota, antecedente al 1940, definendo un aggregato edilizio rurale in linea, costituito da due corpi di fabbrica contigui censiti al Catasto Terreni con i mappali 59 e 60, tutti del foglio 25, come appunto si rileva dall'estratto di mappa catastale meccanizzato.

Il complesso edilizio in origine aveva un struttura in muratura portante in pietra, solai in legno e tetto

anch'esso realizzato in legno con una geometria a falde inclinate. Quanto descritto è desumibile dall'osservazione delle porzioni di muri del bene in esame e soprattutto dalla visione del fabbricato contiguo, non oggetto del pignoramento.

Si precisa infatti che alla data delle operazioni peritali, 14 novembre 2025, il bene oggetto di stima (censito con foglio 25 mappale 60) risulta nella sostanza demolito e pertanto durante il sopralluogo è stato possibile osservare solamente alcune porzioni residuali del suo antico muro portante perimetrale, realizzato in pietra, "parallelo" alla strada comunale.

Il corpo di fabbrica in esame quindi era costruito in aderenza ad un'altra unità immobiliare, anch'essa ora inagibile, inabitabile e cintata con rete metallica, come cristallizzato nella documentazione fotografica allegata al presente elaborato peritale.

Valutata la fattezze residuale del fabbricato pignorato, le condizioni precarie dei manufatti nonché del corpo di fabbricato adiacente e la fitta vegetazione spontanea, che impedisce il passaggio, lo scrivente riporta che nel corso del sopralluogo non è stato possibile compiere ulteriori ispezioni e non si è potuto eseguire il rilievo fotografico interno al sedime dell'edificio nonché le relative misurazioni geometriche per la determinazione della sua effettiva consistenza.

Lo scrivente ripora altresì che non è reperibile la planimetria catastale, essendo il bene censito catastalmente quale unità collabente. Vista l'epoca antica di edificazione non sono state reperite nell'archivio comunale elaborati progettuali attinenti al fabbricato in questione.

Il compendio in esame è nella sostanza demolito, in pessimo stato di conservazione nelle porzioni ancora erette e necessita di una ricostruzione completa di ogni sua componente strutturale, edilizia e impiantistica.

Il terreno circostante di pertinenza è intaccato da vegetazione spontanea e non curato, in apparente stato di abbandono.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, alla necessaria visione dei luoghi, per quanto possibile, da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN DEGO LOCALITÀ BINESTRELLI

**APPEZZAMENTI DI TERRENI DI VARIA NATURA**

DI CUI AL PUNTO C

**appezzamenti di terreni di varia natura** a DEGO Località Binestrelli, della superficie commerciale

di **1.964,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto in esame comprende alcuni piccoli appezzamenti di terreno di varia natura, non coltivati, aventi una forma non regolare, sviluppati sul fianco laterale della strada comunale e lungo la riva del rio Benentini

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto di classe 2, superficie 530, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 48, 71 e 72 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale
- foglio 25 particella 71 (catasto terreni), partita 90, superficie 760, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappali 48, 50, 70, 72,102 del foglio 25 del Catasto Terreni e Rio dei Benentini
- foglio 25 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Prato di classe 3, superficie 500, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), particelle 70, 71, 102, 104 e 105 del foglio 25 del Catasto Terreni e strada comunale
- foglio 25 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Prato di classe 2, superficie 44, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), mappale 107 del foglio 25 del Catasto Terreni, strada comunale e camminamento tra terreni
- foglio 25 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe Prato di classe 2, superficie 130, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 11/10/1975  
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito), strada comunale e mappale 106 del foglio 25 del Catasto terreni, passaggio tra terreni, mappale 108 del foglio 25 del Catasto terreni  
Lo scrivente riporta che tutti i suddetti terreni sono così censiti all'impianto meccanografico catastale terreni datato 11-10-1975, ad eccezione del mappale 71 che all'impianto era della qualità unica bosco ceduo di mq. 760 e che successivamente, a seguito di tabella di variazione n. 58262.1/2021 del 14-5-2021 – Pratica n. SV0058262, in atti meccanizzati catastali dal 16-12-2021, per trasmissione dati AGEA ai sensi del DL. 3-10-2006 n. 262 ha variato d'Ufficio la qualità unica da bosco ceduo classe 1 di mq. 760 in porzione AA seminativo classe 2 di mq. 46 e porzione AB sempre bosco ceduo di classe 1<sup>^</sup>, ma di mq. 714, come attualmente sopra riportato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto in esame comprende alcuni piccoli appezzamenti di terreno, ricadenti nella regione agraria n. 1 della Provincia di Savona con qualità mista di prato, bosco misto, bosco ceduo e seminativo

Precisamente la particella 70 è censita con qualità di Bosco misto e superficie di 530 mq.

Il mappale 71 è censito parzialmente quale terreno seminativo, mq, e in parte quale bosco ceduo, 714 mq

Infine le particelle 72, 106 e 107 catastalmente sono censite con qualità prato e hanno superficie catastale complessiva pari a 674 mq.

I suddetti terreni hanno una forma irregolare e si sviluppano lungo il fianco della strada comunale e, per le particelle 70 e 71, altresì sulla ripa del rio dei Benentini.

I terreni in esame non sono coltivati, durante i sopralluogo non sono stati rilevati culture arboree di pregio. I mappali 70 e 71 sono invasi dalla vegetazione boschiva spontanea e hanno un'esposizione prevalente a nord est.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, ai necessari sopralluoghi in sito da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 70 - qualità bosco misto	530,00	x	100 %	=	530,00
particella 71- AA qualità seminativo	46,00	x	100 %	=	46,00
particella 71- AB qualità bosco ceduo	714,00	x	100 %	=	714,00
particella 72 - qualità prato	500,00	x	100 %	=	500,00
particella 106 - qualità prato	44,00	x	100 %	=	44,00
particella 107 - qualità prato	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>1.964,00</b>				<b>1.964,00</b>

#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata compiuta applicando il criterio del confronto con i valori di mercato di immobili di similari caratteristiche e posizionati in analoghi ambiti territoriali e di mercato, tenuto altresì conto delle caratteristiche dei beni in esame nonché il contesto del fabbricato/complesso edilizio in cui sono inseriti.

Pertanto sono stati considerati altresì l'attuale stato di conservazione delle unità immobiliari in esame, la configurazione della distribuzione degli spazi interni dell'abitazione, le destinazioni d'uso dei vani, le criticità relative all'accesso alle unità immobiliari rilevate in perizia, nonché l'attuale utilizzo dei terreni, la loro orografia, la loro esposizione rilevati durante le operazioni peritali e tutti quegli aspetti che condizionano la commerciabilità degli immobili oggetto di stima.

Altresì sono stati considerati i possibili costi di costruzione/ ristrutturazione dei fabbricati oggetto della perizia alla luce delle caratteristiche costruttive delle unità immobiliari in esame e dell'attuale stato di conservazione.

Sono state valutate le informazioni riscontrate in loco e l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto dei valori dichiarati nei titoli di provenienza e dell'epoca dei suddetti atti.

Infine è stato considerato il possibile spettro di utenti che potrebbero essere interessati all'acquisto dei beni in esame.

Il valore di stima proposto tiene quindi in considerazione tutte le valutazioni e le argomentazioni sviluppate e riportate nella perizia di stima e di tutte le informazioni reperibili nelle documentazioni in atti.

Per completezza e chiarezza di trattazione si riporta che per la determinazione del valore di vendita giudiziaria è stato altresì applicato al valore di stima un coefficiente di riduzione per la peculiarità della vendita in sede esecutiva cioè per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi pari al 15%, ricalcando l'indicazione normalmente in uso presso l'Ufficio per la redazione delle consulenze estimative giudiziarie, inserito nello specifico campo del software per la redazione della perizia in uso presso il corrente Tribunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Dego, agenzie: Immobiliare Rinaldi Ada, agenti immobiliari dal 1954, Associazioni di settore (Confagricoltura Liguria, CIA - Agricoltori Italiani Liguria, Coldiretti Liguria), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Requot; Franchising immobiliari, ed inoltre: Annunci pubblicitari

## 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	edificio contiguo con corte di pertinenza	232,60	0,00	30.000,00	30.000,00
B	fabbricato collabente con corte di pertinenza	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
C	appezzamenti di terreni di varia natura	1.964,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				<b>36.500,00 €</b>	<b>36.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Premesso che l'oggetto della presente procedura è l'intera quota di proprietà delle unità immobiliari in esame e pertanto di per sé viene meno la necessità di vendere a terzi soggetti una sola quota parziale del diritto di proprietà dei beni pignorati, per mera completezza di trattazione, lo scrivente esprime comunque quanto segue in merito al giudizio di comoda divisibilità dei beni in questione.

Per quanto concerne le unità immobiliari catastalmente censite quali terreni sarebbe possibile il loro frazionamento senza dover eseguire opere onerose, (salvo al più costituire un eventuale manufatto o elemento di separazione tra le porzioni frazionate), redigendo solamente le dovute pratiche.

L'unità immobiliare abitativa, disponendo di un'ampia superficie, presumibilmente potrebbe essere frazionata, tanto più alla luce dell'attuale scarso stato di conservazione che comunque richiederebbe un intervento globale sul manufatto. Un eventuale frazionamento comunque sarebbe assai oneroso sia in termini di opere edilizie e impiantistiche sia in termini di redazione delle necessarie pratiche abilitative e conseguimento degli standards urbanistici

L'unità collabente è attualmente demolita e pertanto non è possibile esprimere precise considerazioni, salvo ipotizzare che, valutando sommariamente le presunte caratteristiche geometriche, non sia comodamente divisibile.

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:

**€ 36.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.025,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 23.268,75</b>

data 09/01/2026

il tecnico incaricato  
Pietro Pagliaro