



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA DI LORENZO PAOLA ANTONIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH.GHIGLIONE TULLIO

CF:GHGTLL64L30I480U

con studio in ALBENGA (SV) Via Dalmazia 160c

telefono: 0182544138

fax: 0182541643

email: studioghiglione@tiscali.it

PEC: tullio.ghiglione@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GIUSTENICE Strada Provinciale 24, della superficie commerciale di **2.883,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno agricolo acclive verso sud con accesso diretto da Strada Provinciale 24. Dotato di acqua e corrente elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2445, reddito agrario 6,31 €, reddito dominicale 4,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 29/09/1995 in atti dal 04/10/1995 (n.17.1/1995)
Coerenze: da Nord in senso orario: Strada Provinciale, mapp.77, Rio di Pecia, mapp.81, mapp70, mapp 63; all'interno dello stesso stesso mappale risulta intercluso il mappale 75 (estraneo alla presente procedura di esecuzione immobiliare)
annotazione di immobile: varia con il mapp.75 del fg.18 T.M. 11455/87
- foglio 18 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 438, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 23/07/2004 pratica n.SV0130008 in atti dal 23/07/2004 (n.130008.1/2004)
Coerenze: da Nord in senso orario: Strada Comunale, Rio di Pecia, mapp.76
annotazione di immobile: passaggi intermedi da esaminare

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente uliveto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.883,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.300,00
Data di conclusione della relazione:	10/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il 05 Ottobre 2025 alle ore 15:00, mi sono recato sui luoghi di cui alla procedura in epigrafe siti in Comune di Giustenice. Provvedo ad individuarlo catastalmente constatando che lo stesso corrisponde nella sua ubicazione specifica. L'area, accessibile da varco aperto sul guardarail a protezione della Strada Privinziale, si presenta in apparente e parziale stato di abbandono con vegetazione spontanea che in parte ne impedisce la fruizione: il mappale 77 risulta totalmente accessibile mentre il mappale 76 risulta accessibile al 50%. Quindi mi addentro laddove possibile effettuando rilievo visivo e fotografico delle aree sottoposte a pignoramento. Rilevo inoltre l'esistenza all'interno dell'area oggetto di procedura espropriativa di fabbricato a destinazione abitativa corrispondente ad altro mappale n.75 estraneo alla procedura di esecuzione immobiliare; sono altresì presenti camminamenti e scale che insistono sul mappale 76 (oggetto di pignoramento) afferenti al fabbricato di cui al mapp.75 (estraneo al pignoramento). Il sopralluogo termina alle ore 16:00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/07/2008 a firma di Notaio La Cava Michelangelo di Pietra Ligure ai nn. 13902/8369 di repertorio, iscritta il 25/07/2008 a Finale Ligure ai nn. 8883 RG e 1339 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/05/2012 a firma di Notaio Paridi Domenico di Genova ai nn. rep 589/303 di repertorio, iscritta il 07/06/2012 a Finale Ligure ai nn. 5763 RG e 536 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di crediti da regresso .

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/09/2019 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. rep.5802 di repertorio, iscritta il 02/07/2024 a Finale Ligure ai nn. 7770 RG 595 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 25.124,84.

Importo capitale: € 12.562,42

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/11/2024 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 3565/10324 di repertorio, iscritta il 07/11/2024 a Finale Ligure ai nn. 12665 RG 1056 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo.

Importo ipoteca: € 971.399,66.

Importo capitale: € 485.699,83

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/07/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep 2552 di repertorio, trascritta il 11/09/2025 a Finale Ligure ai nn. 10709 RG 8937 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico Legge n.431/1985

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/07/2008), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio La Cava Michelangelo in Pietra Ligure ai nn. 13901/8368 di repertorio, trascritto il 25/07/2008 a Finale Ligure ai nn. 8882 RG 6104 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/03/1995 fino al 25/07/2008), con atto stipulato il 20/03/1995 a firma di Notaio Burastero Giacomo in Loano ai nn. rep.80836 di repertorio, trascritto il 23/03/1995 a Finale Ligure ai nn. 2203 RG 1701 RP.

Ai sig.ri Arisi Riccardo e Castiglioni Rosa perveniva la quota di 1/2 dalla sig.ra Lanfranco Anna Maria il 20/03/1995 a rogito Notaio Burastero e la quota di 1/2 dai sig.ri Dovo Silvio e Dovo Ugo il 11/09/1974 a rogito Notaio Allegri.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.30 in data 27/12/1996 e approvato con DPGR n.69 in data 13/05/2002, l'immobile ricade in zona ES - AGRICOLA TRADIZIONALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

fg.18 mapp.76 - zona di prg vigente in ES agricola tradizionale - zona PTCP IS-MA

fg.18 mapp.77 - zona di prg vigente in ES agricola tradizionale - zona PTCP parte in IS-MA parte in ANI-MA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Negli anni 80 l'area che era compresa negli attuali mappali 75-76-77 del fg.18 era un'unica proprietà, su tale area venne realizzato un magazzino in forza di Concessione Edilizia pratica n.80/6 rilasciata in data 21/08/1985 e successiva Variante pratica n.91/5 del 21/08/1985; in data 17/06/2008 il Comune di Giustenice rilasciava Permesso di Costruire in Sanatoria pratica n.06/4318 registro n.03/2008 per il Cambio di Destinazione d'Uso in abitazione del manufatto ivi realizzato. Successivamente, a seguito di Decreto di Trasferimento rep.508 del 28/08/2016 trascritto il 30/09/2016 n.7953, veniva venduto solo il mappale 75 relativo esclusivamente al fabbricato abitativo, invece restava in capo all'esecutato il terreno circostante (mapp.li 76-77), di fatto rendendo il fabbricato intercluso all'interno del mappale 76. Nell'attuale procedura espropriativa relativa ai mapp.li 76-77, Il mappale 75 riguarda il fabbricato (non oggetto della seguente procedura) ma tutte le porzioni esterne connesse quali camminamenti, scale, recinzioni, muretti (oltretutto per i quali non si è rilevata la presente di titoli edilizi autorizzativi) e sottoservizi incidono sui mappali 76 e 77 (oggetto della seguente procedura). Quindi, la situazione attuale è che le opere rilevate sui mappali 76-77 (camminamenti, scale, recinzioni) risultano prive di titolo edilizio e che dovrebbero essere o sanate oppure rimosse, inoltre per quanto riguarda l'accessibilità al fabbricato insistente sul mappale 75, i mappali 76 e 77 gravati di servitù di passaggio passiva in favore dello stesso mappale 75.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere esterne quali camminamenti, recinzioni, scale realizzate senza titolo edilizio autorizzativo

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di compatibilità paesaggistica /edilizia comprese sanzioni, diritti comunale,

parcella professionista : €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Faccio presente che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico e pertanto le eventuali sanatorie dovranno essere sottoposte anche al parere della CLP (commissione locale paesaggio) e della Soprintendenza regionale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSTENICE STRADA PROVINCIALE 24

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GIUSTENICE Strada Provinciale 24, della superficie commerciale di **2.883,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno agricolo acclive verso sud con accesso diretto da Strada Provinciale 24. Dotato di acqua e corrente elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2445, reddito agrario 6,31 €, reddito dominicale 4,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio del 29/09/1995 in atti dal 04/10/1995 (n.17.1/1995)
Coerenze: da Nord in senso orario: Strada Provinciale, mapp.77, Rio di Pecia, mapp.81, mapp70, mapp 63; all'interno dello stesso stesso mappale risulta intercluso il mappale 75 (estraneo alla presente procedura di esecuzione immobiliare)
annotazione di immobile: varia con il mapp.75 del fg.18 T.M. 11455/87
- foglio 18 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 438, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 23/07/2004 pratica n.SV0130008 in atti dal 23/07/2004 (n.130008.1/2004)
Coerenze: da Nord in senso orario: Strada Comunale, Rio di Pecia, mapp.76
annotazione di immobile: passaggi intermedi da esaminare

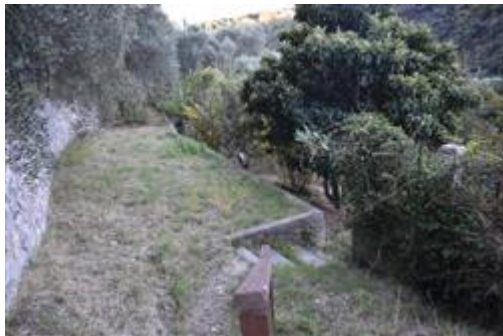
Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente uliveto



mappale 77



mappale 77



mappale 76



mappale 76



mappale 76

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pietra Ligure). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



individuazione alta da ortofoto



sovrapposizione confini catastrali su ortofoto



individuazione bassa da ortofoto



fascia vincolo paesaggistico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg.18 mapp.76	2.445,00	x	100 %	=	2.445,00
fg.18 mapp.77	438,00	x	100 %	=	438,00
Totale:	2.883,00				2.883,00



individuazione su estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per individuare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto si è proceduto attraverso il criterio di stima diretta comparativa individuando un prezzo unitario per aree agricole dotate di analoghe condizioni intrinseche ed estrinseche. Dalla verifica comparativa di è dedotto un valore indicativo di €/mq.12,00 e sul quale si determina il valore a corpo di vendita in € 35.000

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure, ufficio tecnico di Giustenice, agenzie: Pietra Ligure, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: professionisti che operano nel campo dell'estimo come il sottoscritto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.883,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **27.000,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **24.300,00**

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: €. **18.225,00**

data 10/11/2025

il tecnico incaricato
ARCH.GHIGLIONE TULLIO