



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BALDI

CF:BLDGNN52A11B467D

con studio in SAVONA (SV) via niella 3

telefono: 019828627

fax: 019828627

email: archgiovannibaldi@hotmail.it

PEC: giovanni.baldi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

rustico a CALIZZANO (SV) regione Camporosso 3, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di civile abitazione ubicato in Calizzano regione Camporosso n° 3 composto da 2 piani.

Piano terra: camera, cucina, sala, corridoio, bagno e vano scala

Primo piano/sottotetto: 3 camere da letto, disimpegno e bagno. Il sottotetto ha altezza minima all'imposta di 1,76 m e altezza massima al colmo di m 3,43

La casa è stata ristrutturata nel 2005 con utilizzo del sottotetto esistente ai fini abitativi ai sensi della L.R. n° 24 del 06/08/2001. Il fabbricato e l'area pertinenziale necessitano di urgenti lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno-primi, scala unica, ha un'altezza interna al piano terreno di 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 311 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: Calizzano (SV) regione Camporosso n° 3 , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

La planimetria catastale e la visura storica non corrispondono allo stato di fatto non essendo stati aggiornati dopo la ristrutturazione del 2005

A.1

garage, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 410 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: regione Camporosso n° 3 Calizzano (SV), piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 22/12/2000 pratica n° 213508 in atti dal 22/12/2000. Il fabbricato adibito a posto auto è stato edificato con muratura continua in mattoni intonacato al rustico sul lato esterno, pavimento in battuto di cemento e tetto ad una falda con orditura in legno e manto di copertura in lamiera grecata.
Coerenze: terreno agricolo foglio 35 particella 41

A.2

garage, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 311 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq,

rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: regione Caporosso n° 3 Calizzano (SV) , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989

Coerenze: fabbricato foglio 35 particella 311 sub 2 e area pertinenziale - terreno agricolo foglio 35 particella 42

il fabbricato risulta adiacente all'abitazione condividendone un muro, è attualmente adibito a deposito e locale caldaia. Il manufatto è stato edificato in muratura continua e tetto ad una falda con manto di copertura in tegole marsigliesi.

A.3

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 42 (catasto terreni), qualita prato, classe 3, superficie 1740 mq, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 4,04 €, indirizzo catastale: regione Camporosso Calizzano (SV), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 29/11/1975. Sul terreno nelle vicinanze dell'abitazione è presente un vecchio box prefabbricato in lamiera ondulata con superficie di circa 15 mq adibito a deposito.

Coerenze: terreno foglio 35 particella 41 - fabbricato foglio 35 particella 311 - strada - terreno agricolo foglio 35 particella 108 - terreno agricolo foglio 35 particella 37

I terreni agricoli e i fabbricati formano un unico appezzamento ad oggi ricoperto da bosco

A.4

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 41 (catasto terreni), qualita seminativo classe 3, superficie 1098 mq, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: regione Camporosso Calizzano (SV), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 29/11/1975

Coerenze: terreno agricolo foglio 35 particella 41 - terreno agricolo foglio 35 particella 310 - fabbricato foglio 35 particella 311 - terreno agricolo foglio 35 particella 42 - terreno agricolo foglio 35 particella 37

I terreni agricoli e i fabbricati formano un unico appezzamento ad oggi ricoperto da bosco

A.5

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 310 (catasto terreni), qualita prato, classe 3, superficie 860 mq, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 2,00 €, indirizzo catastale: regione Camporosso Calizzano (SV), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 29/11/1975

Coerenze: strada comunale Calizzano (SV) - fabbricato foglio 35 particella 311 e relativa pertinenza - terreno agricolo foglio 35 particella 41 - terreno agricolo foglio 35 particella 37

I terreni agricoli e i fabbricati formano un unico appezzamento ad oggi ricoperto da bosco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,19 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.016,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.016,25
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Calizzano (SV) in data 18/12/2025 risultano residenti in regione Camporosso n° 3 le seguenti persone:

- 1) *** DATO OSCURATO ***
- 2) *** DATO OSCURATO ***
- 3) *** DATO OSCURATO ***
- 4) *** DATO OSCURATO ***

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** attiva, stipulata il 17/01/2002 a firma di not. Lasagna Giancarlo ai nn. 91972 racc. n° 20194 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo ipotecario .

Importo ipoteca: 165.000,00 €.

Importo capitale: 82.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2 - foglio 35 particella 311 sub 3 - foglio 35 particella 410 Catasto terreni: foglio 35 particella 41 - foglio 35 particella 42 - foglio 35 particella 310

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/08/2025 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 2553 di repertorio, trascritta il 22/09/2025 a Savona (SV) ai nn. reg. gen. 11014/reg. part. 9190, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio

35 particella 311 sub 2 - foglio 35 particella 311 sub 3 - foglio 35 particella 410 Catasto terreni:
foglio 35 particella 41 - foglio 35 particella 42 - foglio 35 particella 310

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:

E' presente un vincolo ambientale ai sensi della legge 431 del 08/08/1985.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2002), con atto stipulato il 17/01/2002 a firma di not. Lasagna Giancarlo ai nn. rep. 91971 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a Savona (SV) ai nn. 382, trascritto il 19/01/2002 a Finale Ligure (SV) ai nn. rep. 450 n° 598.

Il titolo è riferito solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2 - foglio 35 particella 311 sub 3 - foglio 35 particella 410 Catasto terreni: foglio 35 particella 41 - foglio 35 particella 42 - foglio 35 particella 310.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** risultano in comunione dei beni

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2002), con atto stipulato il 17/01/2002 a firma di not. Lasagna Giancarlo ai nn. rep. 91971 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a Savona (SV) ai nn. 382, trascritto il 19/01/2002 a Finale Ligure (SV) ai nn. rep. 450 n° 598.

Il titolo è riferito solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2 - foglio 35 particella 311 sub 3 - foglio 35 particella 410 Catasto terreni: foglio 35 particella 41 - foglio 35 particella 42 - foglio 35 particella 310.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** risultano in comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **prot. 4001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi ai sensi della L.R. n° 24 del 06/08/2001 , presentata il 28/07/2005 con il n. prot. 4001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2

Concessione edilizia in sanatoria (legge 47/85) N. **88 prot. 1003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/03/1986 con il n. 0207828602 prog.

Il titolo è riferito solamente a Immobile nel comune di Calizzano (SV) foglio 35 mappale 311 sub 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Regione Liguria n° 684 del 23/10/1996 , l'immobile ricade in zona E2 (AGRICOLA NORMALE). Norme tecniche di attuazione ed indici:

indice fondiario = 0,03 mc/mq

. Il titolo è riferito solamente al immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2 .

L'immobile risulta essere sottoposto a vincolo ambientale ai sensi della legge n° 431 del 08/08/1985 e successiva legge n° 42 del 22/01/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: variante P.R.G. approvata dalla Regione Liguria prot. n° 684 del 23/10/1996 - D.P.R. 380 del 06/06/2001 - L.R. n° 16 del 06/06/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale del piano terreno non corrisponde allo stato di fatto, non è riportata la planimetria del primo piano sottotetto. (normativa di riferimento: R.D.L. n° 652 del 13/04/1939 e successive modifiche ed integrazioni - D.M n° 701 del 19/04/1994 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale DOCFA con aggiornamento delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA e aggiornamento delle planimetrie catastali : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: variante P.R.G. approvato da Regione Liguria protocollo n° 684 del 23/10/1996)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili nel comune di Calizzano (SV) catasto fabbricati: foglio 35 particella 311 sub 2

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

BENI IN CALIZZANO REGIONE CAMPOROSSO 3

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CALIZZANO (SV) regione Camporosso 3, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di civile abitazione ubicato in Calizzano regione Camporosso n° 3 composto da 2 piani.

Piano terra: camera, cucina, sala, corridoio, bagno e vano scala

Primo piano/sottotetto: 3 camere da letto, disimpegno e bagno. Il sottotetto ha altezza minima all'imposta di 1,76 m e altezza massima al colmo di m 3,43

La casa è stata ristrutturata nel 2005 con utilizzo del sottotetto esistente ai fini abitativi ai sensi della L.R. n° 24 del 06/08/2001. Il fabbricato e l'area pertinenziale necessitano di urgenti lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno-primi, scala unica, ha un'altezza interna al piano terreno di 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 311 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: Calizzano (SV) regione Camporosso n° 3 , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

La planimetria catastale e la visura storica non corrispondono allo stato di fatto non essendo stati aggiornati dopo la ristrutturazione del 2005

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ceva (CN), Millesimo (SV), Savona (SV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Foresta demaniale del Melogno, foresta di faggi della Barbottina, chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Santuario di Nostra Signora delle Grazie,

Ruderi del castello medievale, fortificazioni napoleoniche del colle del Melogno.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 23,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 87 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 25 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 47,3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel 2005 e sono stati eseguiti i seguenti lavori:

PIANO TERRENO

- demolizione delle tramezzature tra cucinino/cucina
- costruzione di 2 ampie bucatore nel corridoio con formazione di ampio openspace zona giorno
- realizzazione di scala in calcestruzzo armato rivestita in marmo che collega piano terreno e primo piano sottotetto

PRIMO PIANO

- realizzazione di 3 camere da letto, disimpegno e bagno
- realizzazione di un cordolo perimetrale in calcestruzzo armato di collegamento per la sopraelevazione del tetto

TETTO

- realizzazione di nuova orditura in legno a vista con coibentazione in ISOTEC
- realizzazione di 8 VELUX per permettere un adeguato rapporto di aeroilluminazione

SUPERFICIE UTILE LOCALI PIANO TERRENO:

CUCINA (18,52 mq), CORRIDOIO (11,40 mq), VANO SCALA (9,26 mq), BAGNO (6,97 mq), SALA (16,40 mq), CAMERA (16,00 mq)

SUPERFICIE UTILE LOCALI PIANO SOTTOTETTO :

BAGNO (11,14 mq), CAMERA 1 (21,58 mq), CAMERA 2 (19,02 mq), CAMERA 3 (16,40 mq)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato	buono	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	scarso	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno	scarso	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di graniglia di marmo (PIANO TERRENO) e piastrelle in grès (PRIMO PIANO)	buono	
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in marmo	buono	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco al civile	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme in parte	al di sotto della media	
<i>termico</i> : ad acqua con alimentazione a legna e gasolio. I diffusori sono termosifoni in alluminio conformità: conforme in parte	nella media	
<i>fognatura</i> : fognoli collegati alla fognatura comunale con recapito in regione Camporosso n° 3 conformità: conforme	buono	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura continua con mattoni e pietrame	nella media	
<i>copertura</i> : orditura alla "piemontese" con travatura in legno	buono	
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in calcestruzzo	nella media	

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
superficie commerciale lorda	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

ACCESSORI:

garage, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 410 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: regione Camporosso n° 3 Calizzano (SV), piano: terreno,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 22/12/2000 pratica n° 213508 in atti dal 22/12/2000. Il fabbricato adibito a posto auto è stato edificato con muratura continua in mattoni intonacato al rustico sul lato esterno, pavimento in battuto di cemento e tetto ad una falda con orditura in legno e manto di copertura in lamiera grecata.

Coerenze: terreno agricolo foglio 35 particella 41

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:	20,00				4,00

garage, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 311 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: regione Caporosso n° 3 Calizzano (SV) , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/01/1989

Coerenze: fabbricato foglio 35 particella 311 sub 2 e area pertinenziale - terreno agricolo foglio 35 particella 42

il fabbricato risulta adiacente all'abitazione condividendone un muro, è attualmente adibito a deposito e locale caldaia. Il manufatto è stato edificato in muratura continua e tetto ad una falda con manto di copertura in tegole marsigliesi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	17,00	x	20 %	=	3,40
Totale:	17,00				3,40

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 42 (catasto terreni), qualita prato, classe 3, superficie 1740 mq, reddito agrario 4,04 €, reddito dominicale 4,04 €, indirizzo catastale: regione Camporosso Calizzano (SV), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 29/11/1975. Sul terreno nelle vicinanze dell'abitazione è presente un vecchio box prefabbricato in lamiera ondulata con superficie di circa 15 mq adibito a deposito.

Coerenze: terreno foglio 35 particella 41 - fabbricato foglio 35 particella 311 - strada - terreno agricolo foglio 35 particella 108 - terreno agricolo foglio 35 particella 37

I terreni agricoli e i fabbricati formano un unico appezzamento ad oggi ricoperto da bosco

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	1.740,00	x	0,4 %	=	6,96
Totale:	1.740,00				6,96

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 41 (catasto terreni), qualita seminativo classe 3, superficie 1098 mq, reddito agrario 3,12 €, reddito dominicale 2,27 €, indirizzo catastale: regione Camporosso Calizzano (SV), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 29/11/1975

Coerenze: terreno agricolo foglio 35 particella 41 - terreno agricolo foglio 35 particella 310 -

fabbricato foglio 35 particella 311 - terreno agricolo foglio 35 particella 42 - terreno agricolo foglio 35 particella 37

I terreni agricoli e i fabbricati formano un unico appezzamento ad oggi ricoperto da bosco

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	1.098,00	x	0,4 %	=	4,39
Totale:	1.098,00				4,39

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 310 (catasto terreni), qualita prato, classe 3, superficie 860 mq, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 2,00 €, indirizzo catastale: regione Camporosso Calizzano (SV), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 29/11/1975

Coerenze: strada comunale Calizzano (SV) - fabbricato foglio 35 particella 311 e relativa pertinenza - terreno agricolo foglio 35 particella 41 - terreno agricolo foglio 35 particella 37
I terreni agricoli e i fabbricati formano un unico appezzamento ad oggi ricoperto da bosco

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale lorda	860,00	x	0,4 %	=	3,44
Totale:	860,00				3,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari di Calizzano (SV) (09/12/2025)

Domanda: gli immobili di tipologia simile sono poco richiesti

Offerta: superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.725,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	-23.208,75
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.516,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.516,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Savona (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Savona (SV), ufficio tecnico di Calizzano (SV), agenzie: Calizzano (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari , ed inoltre: agenzia del territorio, borsino immobiliare

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	rustico	170,00	22,19	131.516,25	131.516,25
				131.516,25 €	131.516,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.016,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 130.016,25
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	€. 97.512,19

data 28/01/2026

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI