



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

PROCEDURE CONCURSUALI

55/2016

DEBITORE:

THREE STARS S.R.L. con sede in Ceriale

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE ATZENI

CUSTODE:

DOTT. MAURIZIO FERRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Emmanuele Auxilia

CF: XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 55/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in villa bifamigliare con locali deposito e terreno pertinenziale a PIETRA LIGURE - frazione Lavareni - Via San Francesco, della superficie commerciale di **132,47** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (THREE STARS S.R.L. con sede in Ceriale)

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da una porzione di villetta bifamigliare composta da un appartamento disposto su tre livelli con circostante corte giardino, oltre a due distinte porzioni di terreno adiacenti al fabbricato, il tutto dotato di accesso dalla via San Francesco in comune di Pietra Ligure – località Lavareni.

L'area all'interno della quale è collocato il complesso occupa la costa collinare retrostante all'asse di viale della Repubblica ed al litorale dal quale dista poco meno di 1 km, ha carattere prettamente residenziale con un tessuto rado formato da villette e fabbricati indipendenti sviluppati su due/tre piani fuori terra circondati da porzioni di verde privato, gode di ottima esposizione e di vista aperta verso mare e su tutto il litorale sottostante.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima sorge in corrispondenza della parte terminale della via San Francesco in posizione dominante, è stato edificato alla fine degli anni Novanta ed è composto da due unità abitative con le rispettive pertinenze. La tipologia è quella della villetta bifamigliare, la volumetria è articolata ed è costituita da due blocchi contrapposti che riprendono i caratteri dell'edilizia tradizionale locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, scala Interna, ha un'altezza interna di varia da media 2.30 a 2.70.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Pietra Ligure

- foglio 1 particella 443 sub. 2, scheda allegata alla Dichiarazione prot. n. SV0030715 del 14/03/2006, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.570,03 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco d'Assisi , piano: S1 - T - 1, intestato a THREE STARS S.R.L. con sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 107225.1/2011 del 10/08/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 2671.1/2006 del 29/03/2006; VARIAZIONE n. 2179.1/2006 del 14/03/2006 Pratica n. SV0030715 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE; COSTITUZIONE n. 1488.1/2005 del 14/04/2005
Coerenze: l'appartamento e la porzione di giardino pertinenziale nel complesso mappale 442 a più lati, giardino pertinenziale e porzioni di fabbricato identificate con il sub. 5.
- foglio 1 particella 443 sub. 4, scheda allegata alla Dichiarazione prot. n. SV0030715 del 14/03/2006, categoria C/6, classe 7, consistenza 77 mq, rendita 349,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco d'Assisi , piano: S1, intestato a THREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 107225.1/2011 del 10/08/2011; VARIAZIONE NEL

CLASSAMENTO n. 2671.1/2006 del 29/03/2006; VARIAZIONE n. 615.1/2006 del 14/03/2006 Pratica n. SV0030710 REALIZZAZIONE BOX INTERRATO
Coerenze: Terrapieno a più lati, corte pertinenziale sub. 2, porzione di fabbricato individuata con il sub. 2, porzione di fabbricato individuata con il sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1999.

A.1

Terreno agricolo, composto da appezzamento di terreno circostante al fabbricato.

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Pietra Ligure

- foglio 1 particella 442, qualita/classe Uliveto classe 2, superficie 795 mq. , reddito agrario 2,26 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato aTHREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione n. 136662.1/2004 del 17/03/2005 Pratica n. SV0136662
- foglio 1 particella 433, qualita/classe Bosco ceduo classe 2, superficie 5.000 mq., reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato aTHREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione n. 136662.1/2004 del 17/03/2005 Pratica n. SV0136662.

Coerenze: i due terreni formanti un sol corpo posto in adiacenza al fabbricato principale a confini nel complesso mappali: 432,75, 108, 107, 425, 441, 443 e 423

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,59 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.112,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il complesso è nella piena disponibilità della procedura; presso l'appartamento sono ancora presenti gli arredi di proprietà del precedente occupante.

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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio , stipulata il 29/01/2001 a firma di Roberto Ricci Notaio in Albenga ai nn. 41200 di repertorio, trascritta il 16/02/2001 a Finale Ligure ai nn. 1371 r.g. - 1019 r.p., a favore di COMUNE DI PIETRA LIGURE con sede in Pietra Ligure (SV) - CF. 00332440098, contro NAN Enrico nato a Pietra Ligure (SV) il 12-05-1953, codice fiscale: NNA NRC 53E12 G605S e BALDWIN Roma Lesley nata in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE) il 17-12-1955, codice fiscale: BLD RLS 55T57 Z114Q, derivante da Atto pubblico .

La formalità è riferita solamente a Compendio costituito dal fabbricato e dai terreni oggetto della presente relazione.

L'atto di obbligo aveva ad oggetto i seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di PIETRA LIGURE (SV), e precisamente così censiti al Catasto Terreni: -foglio 1 mappale 423, nat. T – terreno, consistenza: 64 are, 15 centiare; -foglio 1 mappale 424, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 75 centiare; -foglio 1 mappale 425, nat. T – terreno, consistenza: 6 are, 30 centiare; -foglio 1 mappale 426, nat. T – terreno, consistenza: 64 centiare; -foglio 1 mappale 427, nat. T – terreno, consistenza: 66 centiare; -foglio 1 mappale 428, nat. T – terreno, consistenza: 58 centiare; -foglio 1 mappale 429, nat. T – terreno, consistenza: 52 centiare; -foglio 1 mappale 432, nat. T – terreno, consistenza: 29 are, 90 centiare; -foglio 1 mappale 433, nat. T – terreno, consistenza: 48 are 10 centiare. Veniva precisato nell'atto: I SIGNORI CONIUGI NAN ENRICO E BALDWIN ROMA LESLEY, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI, HANNO COSTITUITO A FAVORE DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE (SV) UNA SERVITU' NON AEDIFICANDI SUI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PIETRA LIGURE (SV), ALLA LOCALITA LAVARENI E RIPORTATI NEL N.C.T. DI DETTO COMUNE ALLA SEZIONE PIETRA LIGURE, FOGLIO 1, MAPPALI: -- 423 (EX72/A), MQ.6415, - 424 (EX 72/B), MQ. 275, - 425 (EX 72/C), MQ. 630, - 426 (EX 72/D), MQ. 64, - 427 (EX 72/E), MQ. 66, -428 (EX 72/F), MQ.58, - 429 (EX 72/G), MQ. 52, - 432 (EX 74/A), MQ. 2990, - 433 (EX 74/ B), MQ. 4810, NEL SENSO CHE L'ATTUALE INDICE EDIFICATORIO DI PERTINENZA DELLA DETTA AREA NON POTRA' ESSERE UTILIZZATO PER ALTRE COSTRUZIONI, FATTA SALVA L'EDIFICABILITA DOVUTA ALL'ULTERIORE, EVENTUALE, FUTURO MAGGIORE INDICE FONDIARIO E FATTA SALVA LA VOLUMETRIA FONDIARIA. LE PARTI DICHIARANO DI ESSERE A CONOSCENZA DELL'ATTO DI ASSERVIMENTO A FAVORE DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE DI CUI ALLA SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOTAIO GIACOMO BURASTERO DI LOANO IN DATA 16 GIUGNO 1997, REPERTORIO NUMERO 84.589, REGISTRATA AD ALBENGA IL 26 DETTI AL NUMERO 155, TRASCRIPTA IN DATA 7 LUGLIO 1997 AI NUMERI 3567/4707.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio , stipulata il 09/04/2001 a firma di Roberto Ricci Notaio in Albenga ai nn. 41777 di repertorio, trascritta il 02/05/2001 a Finale Ligure ai nn. 4028 r.g. - 3051 r.p., a favore di COMUNE DI PIETRA LIGURE con sede in Pietra Ligure (SV) - CF. 00332440098, contro PIETRADUE – S.R.L. con sede in Pietra ligure (SV) - CF. 01266860095, derivante da Atto pubblico .

La formalità è riferita solamente a Compendio costituito dal fabbricato e dai terreni oggetto della presente relazione.

L'atto di obbligo aveva ad oggetto i seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune di PIETRA LIGURE (SV), e precisamente così censiti al Catasto Terreni: -foglio 1 mappale 423, nat. T – terreno, consistenza: 64 are, 15 centiare; -foglio 1 mappale 424, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 75

centiare; -foglio 1 mappale 425, nat. T – terreno, consistenza: 6 are, 30 centiare; -foglio 1 mappale 426, nat. T – terreno, consistenza: 64 centiare; -foglio 1 mappale 427, nat. T – terreno, consistenza: 66 centiare; -foglio 1 mappale 428, nat. T – terreno, consistenza: 58 centiare; -foglio 1 mappale 429, nat. T – terreno, consistenza: 52 centiare; -foglio 1 mappale 432, nat. T – terreno, consistenza: 29 are, 90 centiare; -foglio 1 mappale 433, nat. T – terreno, consistenza: 48 are 10 centiare; -foglio 1 mappale 430, nat. T – terreno, consistenza: 1 are 5 centiare. Veniva precisato in atto: SI PRECISA - CHE CON ATTO A ROGITO NOTAIO ROBERTO RICCI DI ALBENGA IN DATA 3 FEBBRAIO 2001, REPERTORIO NUMERO 41.233, IVI REGISTRATO IL 15 DETTI AL NUMERO 486, TRASCritto L'8 DETTI AI NUMERI 1103/835, 1104/836 LA SOCIETA "PIETRADUE - S.R.L.", ACQUISTAVA DAI SIGNORI CONIUGI: --NAN ENRICO NATO A PIETRA LIGURE (SV) IL 12 MAGGIO 1953, AVVOCATO E BALDWIN ROMA LESLEYNATA A HARLINGTON-LONDRA IL 17 DICEMBRE 1955, LA PIENA PROPRIETA DEI SEGUENTI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PIETRA LIGURE (SV), DESCRITTI NEL QUADRO B; - CHE IN DETTO ATTO E STATO PRECISATO ED ESSA ACQUIRENTE "PIETRADUE - S.R.L." HA PRESO CONOSCENZA, CHE DETTI TERRENI SONO ASSERVITI A FAVORE DEL COMUNE E DEL DEMANIO COMUNALE DI PIETRA LIGURE, CON ATTI DI ASSERVIMENTO E DI VINCOLO AMMINISTRATIVO DI CUI: --ALL'ATTO DI ASSERVIMENTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO GIACOMO BURASTERO DI LOANO IN DATA 16 GIUGNO 1997, REPERTORIO NUMERO 84589, REGISTRATO AD ALBENGA IL 26 GIUGNO 1997 AL NUMERO 155, TRASCritto IL 7 LUGLIO 1997 AI NUMERI 3567/4707; -- ALL'ATTO DI ASSERVIMENTO A ROGITO NOTAIO ROBERTO RICCI DI ALBENGA IN DATA 29 GENNAIO 2001, REPERTORIO NUMERO 41202, IVI REGISTRATO IN DATA 12 FEBBRAIO 2001 AL NUMERO 330, TRASCritto IN DATA 16 FEBBRAIO 2001 AI NUMERI 1371/1019, 1372/1020; - CHE IN OGGI LA SOCIETA "PIETRADUE - S.R.L.", COME RAPPRESENTATA, A RICHIESTA DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE, INTENDE PRECISARE ULTERIORMENTE I SUOI IMPEGNI NEI CONFRONTI DEL COMUNE, ONDE LO STESSO GLI POSSA RILASCIARE LA LICENZA DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE, SU DETTI TERRENI, IN CONFORMITA AL PROGETTO GIA APPROVATO DAL DETTO COMUNE DI PIETRA LIGURE. LA SOCIETA "PIETRADUE - S.R.L.", RIBADISCE SPECIFICATAMENTE, ALTRESI, IL SUO OBBLIGO ASSUMENDOSI L'IMPEGNO AI SENSI DELL'ART. 12.2 PUNTO 5 DEL P.R.G. DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE DI GARANTIRE LA MIGLIORE MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE (COMPRESSE LE PARTI DI SOTTOBOSCO) E DEL RETICOLO DI MURI E FASCE RAPPRESENTATIVE DELL'ORGANIZZAZIONE STORICA DELL'AGRICOLTURA LIGURE RELATIVAMENTE ALL'INTERA AREA ASSERVITA. AD ABBONDANZA LA SOCIETA "PIETRADUE - S.R.L.", COME RAPPRESENTATA, IN FORZA DEL PRESENTE ATTO, VIENE AUTOMATICAMENTE SURROGATA IN OGNI SUA PARTE AGLI OBBLIGHI ASSUNTI DA PARTE VENDITRICE NEI CONFRONTI DEL COMUNE E DEL DEMANIO COMUNALE DI PIETRA LIGURE, CON IL SUDDETTO CITATO ATTO DI ASSERVIMENTO E DI VINCOLO AMMINISTRATIVO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2010 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 214/2010 di repertorio, iscritta il 19/04/2010 a Finale Ligure ai nn. 4758/682, a favore di LUGARO MARIA GEMMA - CF. LGRMG43B59H126P, contro NUOVA ERA S.R.L. sede in TORINO (TO) – C.F. 09425450013, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.400,00.

Importo capitale: € 3.512,21

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2009 con atto a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 47393 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Finale Ligure ai nn. 9437/1430, a favore di BANCA CA.RI.GE. S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova - CF. 03285880104, contro NUOVA ERA S.R.L. sede in TORINO (TO) – C.F. 09425450013, derivante da Ipoteca Volontaria.

Importo ipoteca: € 580.000,00

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/04/2007 con atto a firma di Ferdinando Lettera Notaio in Albenga ai nn. 64006 di repertorio, iscritta il 05/04/2007 a Finale Ligure ai nn. 5418/1030, a favore di BANCA CA.RI.GE. S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova - CF. 03285880104, contro PIETRA DUE S.R.L. sede in MILANO (MI) – C.F. 01266860095, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.560.000,00.

Importo capitale: € 780.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

Ipoteca legale attiva, emessa il 24/02/2010 con atto a firma di Tribunale di Savona ai nn. 214/2010 di repertorio, iscritta il 19/04/2010 a Finale Ligure ai nn. 4758/682, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA” con sede in Roma (RM) - CF. 13756881002, contro NUOVA ERA S.R.L. sede in TORINO (TO) – C.F. 09425450013, derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: € 3.947.783,12.

Importo capitale: € 1.973.891,56.

L'ipoteca colpisce il compendio immobiliare descritto come:

Numero 4 (quattro) immobili siti nel Comune di PIETRA LIGURE (SV) e così censiti: Catasto Terreni (codice Comune “G605 A”):

-foglio 1 mappale 433, nat. T – terreno, consistenza: 50 are;

-foglio 1 mappale 442, nat. T – terreno, consistenza: 7 are 95.

Catasto Fabbricati (codice Comune “G605”):

- Sezione Urbana PL, foglio 1 mappale 443 sub. 2, nat. A7, consistenza: vani 8;

-Sezione Urbana PL, foglio 1 mappale 443 sub. 4, nat. C6, consistenza: mq. 77.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sentenza di fallimento, emessa il 04/11/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1039/2016 di repertorio, trascritta il 29/11/2016 a Finale Ligure ai nn. 9740/12912, a favore di Massa dei creditori del Fallimento THREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) , contro THREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

Sentenza dichiarativa del Fallimento rubricato con il n. 55/2016 R.G.F.

Immobili oggetto della formalità descritti come: quota pari al 100/100 della piena proprietà Unità negoziale 1

- immobile 1: Comune di Pietra Ligure sez. PL - cat. Fabbricati – foglio1, part. 443 sub. 2 - nat. A7
- immobile 2: Comune di Pietra Ligure sez. PL - cat. Fabbricati – foglio1, part. 443 sub. 4 - nat.C6
- immobile 3: Comune di Pietra Ligure - cat. Terreni - foglio 1, part. 433 – natura T
- immobile 4: Comune di Pietra Ligure - cat. Terreni - foglio 1, part. 442 – natura T

Pignoramento, emesso il 04/10/2016 con atto a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 4086/2016 di repertorio, trascritta il 21/10/2016 a Finale Ligure ai nn. 11327/8582, a favore di GRITTI GIUSEPPE ANTONIO E FIGLI S.N.C. con sede in VILLA DI SERIO (BG) - CF. 02152930166, contro THREE STARS S.R.L. sede in MILANO (MI) – C.F. 01692860099, derivante

da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva radicata presso il Tribunale di Savona con il n. 296/2016 R.G.

Pignoramento, emesso il 12/11/2010 con atto a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 3267/2010 di repertorio, trascritta il 03/12/2010 a Finale Ligure ai nn. 9726/13744, a favore di LUGARO MARIA GEMMA - CF. LGRMGM43B59H126P, contro NUOVA ERA S.R.L. sede in TORINO (TO) – C.F. 09425450013, derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva radicata presso il Tribunale di Savona con il n. 351/2010 R.G.

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:

Come anticipato nel capo relativo alla destinazione urbanistica l'area all'interno della quale sorge il fabbricato è soggetta a Vincolo Idrogeologico e Vincolo Paesaggistico: Zona dichiarata di notevole interesse pubblico dalla Regione Liguria ai sensi della legge 29/06/1939.

NOTA BENE: Va segnalato che l'accesso alla corte di ingresso al complesso avviene su area identificata al Catasto Terreni con i mappali 441 e 425 (parte) del foglio 1 entrambi di proprietà di terzi. Non risulta formalizzata alcuna servitù di passaggio né pedonale né carraio a favore del compendio immobiliare e a carico di tale proprietà e non esiste alcun accordo né formale né informale per la concessione di un diritto di passaggio ancorché il medesimo si possa intendere costituito per "destinazione del padre di famiglia" ex art. 1062 c.c.

Il complesso immobiliare e il tratto di strada privata che lo collega al corso di via San Francesco sono infatti stati edificati contemporaneamente alla fine degli anni 'novanta sulla base del titolo edilizio sopra richiamato e formavano quindi fin da principio un corpo unitario - composto appunto dalla casa di civile abitazione e dalla strada di accesso al di sotto della quale corrono parte delle dotazioni impiantistiche che collegano la casa alle linee pubbliche - intestato ad un unico proprietario. I lavori di costruzione sono stati completati fin dall'inizio degli anni duemila e prova ne è tutta la documentazione allegata alle varie istanze di condono a suo tempo presentate all'ufficio tecnico comunale nel corso del 2004.

Solo nel giugno del 2014 le porzioni di terreno che corrispondono (fra l'altro) al tratto di strada privata che dà accesso al fabbricato è stata ceduta all'attuale proprietario (D.T. Tribunale di Savona rep. 360 del 18/06/2014) e quindi in un momento nel quale l'attuale sistemazione a strada (con tutti i sottostanti passaggi impiantistici) era da tempo consolidata.

Per completezza di informazione va inoltre segnalato che in passato il proprietario di tali aree aveva inviato tramite legale una prima e una seconda lettera di diffida alla curatela fallimentare per addivenire alla regolazione di tale situazione rilevando e protestando il fatto che "una porzione delle aree di cui sopra risultasse utilizzata, in assenza di alcun titolo, per il transito sia pedonale che carrabile per l'accesso agli immobili di proprietà della Three Stars Srl (prima Nuova Era Srl) in via San Francesco d'Assisi al NCEU Foglio 1, mappale

443, sub 2 e 4, oltre alla presenza sotto la sua proprietà di condotte interrato afferenti tali fabbricati in difetto di alcuna autorizzazione."

La curatela non ha mai dato riscontro a tale sollecitazione anche in considerazione della forte alea di incertezza che gravava sulla situazione urbanistico/edilizia del fabbricato in ragione dei numerosi e gravi abusi presenti con conseguente impossibilità di determinare con sufficiente approssimazione il valore immobiliare dello stesso.

L'ultima diffida del confinante risale al maggio del 2017 (vedi documento allegato) e da allora non si è avuta più alcuna altra comunicazione, ne è stata avviata alcuna azione legale sino alla data di redazione della presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

THREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099
per la quota di 100/100, in forza di Atto di fusione per incorporazione (dal 13/11/2015), con atto stipulato il 13/11/2015 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 60821 di repertorio, trascritto il 30/11/2015 a Finale Ligure ai nn. 8524/11045.
Società incorporata era NUOVA ERA S.R.L. con sede in Torino (TO)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PIETRA DUE S.R.L. con sede in Albenga (SV) – C.F. 01266860095
per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 03/02/2001 fino al 24/01/2008), con atto stipulato il 03/02/2001 a firma di Roberto Ricci Notaio in Albenga ai nn. 41233 di repertorio, trascritto il 08/01/2001 a Finale Ligure ai nn. 1103/835 - 1104/836.
Parte venditrice erano i Sig.ri Roma Baldwin Lesley nata in Gran Bretagna il 17/12/1955 e Nan Enrico nato a Pietra Ligure il 12/05/1953

NUOVA ERA S.R.L. con sede in Torino (TO) – C.F. 09425450013
per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 13/11/2015), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 42818 di repertorio, trascritto il 13/02/2008 a Finale Ligure ai nn. 1795/1246.
Parte venditrice era la società Pietra Due Srl con sede in Milano.

Oggetto della compravendita gli immobili individuati al NCEU del comune di Pietra Ligure al Foglio 1, mappale 443 sub. 2 (A/7) e sub. 4 (C/6).

NUOVA ERA S.R.L. con sede in Torino (TO) – C.F. 09425450013
per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 25/07/2008 fino al 13/11/2015), con atto stipulato il 25/07/2008 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 44541 di repertorio, trascritto il 22/11/2008 a Finale Ligure ai nn. 10018/6936.
Parte venditrice era la società Pietra Due Srl con sede in Milano. Oggetto della compravendita i due appezzamenti di terreno individuati al NCT del comune di Pietra Ligure al Foglio 1, mappali 433 (bosco ceduo) e 442 (uliveto)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato edificato alla fine degli anni Novanta sulla base della concessione edilizia n. 193 (P.E. n. 1/1998) rilasciata dal comune di Pietra Ligure in data 10/05/2001 per la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola, successivamente rinnovata in data 24/01/2002 con il n. 54.

A lavori completati non risulta essere stata depositata comunicazione di fine lavori né istanza di agibilità.

In fase di esecuzione erano state eseguite una serie di opere non autorizzate e difformi rispetto al titolo a suo tempo rilasciato e conseguentemente nel corso dell'anno 2004 è stata presentata una istanza per condono edilizio ex L. 326/2003 (III Condono) recepita in data 10/12/2004 con protocollo unico n. 3254 a ricomprendere le pratiche edilizie n. 199/1 – 199/2 – 199/3 – 199/4 – 199/5 – 199/6 riguardanti differenti porzioni/opere del medesimo complesso.

Considerato che tutte le opere abusive sono state realizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004 nonché a vincolo idrogeologico il Dirigente dell'Ufficio Tecnico con lettera raccomandata del 24/09/2015 ha definitivamente confermato il rigetto dell'istanza presentata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 01/1998**, intestata a Roma Lesley Baldwin e Enrico Nan, per lavori di Nuova costruzione di fabbricato di tipo rurale destinato alla civile abitazione, presentata il 08/01/1998 con il n. 390 di protocollo, rilasciata il 10/05/2001 con il n. 193/2001 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In epoca successiva al rilascio la concessione è stata volturata alla società Pietra Due Srl con sede in Albenga e quindi rinnovata in data 24/02/2002 con prot. n. 54/2002 in capo alla società medesima nella persona dell'Amministratore Arch. Andrea Nucera.

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 1/2004**, intestata a Pietra Due S.r.l. con sede in Albenga, per lavori di aumento della superficie residenziale per ampliamento del fabbricato al piano terreno, oltre alla realizzazione di un piano interrato non previsto in progetto destinato ad autorimessa e cantina, presentata il 10/12/2004 con il n. 32524/192-1 di protocollo.

L'istanza di sanatoria è stata definitivamente respinta con comunicazione del Comune di Pietra Ligure inviata in data 1/09/2015 prot. n. 24007

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 2/2004**, intestata a Pietra Due S.r.l. con sede in Albenga, per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale di parte dell'abitazione posta al piano terreno, presentata il 10/12/2004 con il n. 32525/199-2 di protocollo.

L'istanza di sanatoria è stata definitivamente respinta con comunicazione del Comune di Pietra Ligure inviata in data 1/09/2015 prot. n. 24007

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 3/2004**, intestata a Pietra Due S.r.l. con sede in Albenga, per lavori di realizzazione di unità immobiliari derivanti dal frazionamento del piano, oltre all'aumento di volume per ampliamento della camera da letto al piano primo, presentata il 10/12/2004 con il n. 32527/199-3 di protocollo.

L'istanza di sanatoria è stata definitivamente respinta con comunicazione del Comune di Pietra Ligure inviata in data 1/09/2015 prot. n. 24007

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 4/2004**, intestata a Pietra Due S.r.l. con sede in Albenga, per lavori di aumento di superficie non residenziale per realizzazione di un portico al piano terreno e terrazza al piano primo, oltre a modifica di un parapetto, presentata il 10/12/2004 con il n. 32525/199-2 di protocollo.

L'istanza di sanatoria è stata definitivamente respinta con comunicazione del Comune di Pietra Ligure inviata in data 1/09/2015 prot. n. 24007

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 5/2004**, intestata a Pietra Due S.r.l. con sede in Albenga, per lavori di modifica delle aperture esterne delle due abitazioni in difformità con il progetto approvato, presentata il 10/12/2004 con il n. 32529/199-5 di protocollo.

L'istanza di sanatoria è stata definitivamente respinta con comunicazione del Comune di Pietra Ligure inviata in data 1/09/2015 prot. n. 24007

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. 6/2004**, intestata a Pietra Due S.r.l. con sede in

Albenga, per lavori di aumento di volume per trasformazione del sottotetto in locale residenziale, in ampliamento all'abitazione sottostante, presentata il 10/12/2004 con il n. 32531/199-6 di protocollo. L'instanza di sanatoria è stata definitivamente respinta con comunicazione del Comune di Pietra Ligure inviata in data 1/09/2015 prot. n. 24007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 209 del 27/02/1995, l'immobile ricade in zona AG - Agricola Tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12.2 delle N.T.A..

PTCP - Assetto Geomorfológico - MO-B - Art. 67

PTCP - Assetto Insediativo - parte ANI MA - Area non insediata a regime normativo di Mantenimento - Art. 52

PTCP - Assetto Insediativo - parte ID MO-A - Insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A - Art. 46

PTCP - Assetto Vegetazionale - parte COL-ISS-MA - Art. 71

PTCP - Assetto Vegetazionale - parte PRT BCT-TRZ-BAT - Art. 76

Regime vincolistico: aree vincolate - Vincolo Idrogeologico - Vincolo Paesaggistico: Zona dichiarata di notevole interesse pubblico dalla Regione Liguria ai sensi della legge 29/06/1939

Piano di Bacino: Pg2 - Aree a suscettività media - Art. 16

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Allo stato relativamente alla porzione di fabbricato oggetto di stima, sono presenti opere abusive consistenti:

- nell'aumento di superficie residenziale per ampliamento del fabbricato al piano terreno lato monte, oltre alla realizzazione di un piano interrato non previsto in progetto destinato ad autorimessa e cantina;
- cambio di destinazione d'uso, da magazzino a residenziale di parte dell'abitazione posta al piano terreno;
- realizzazione di due unità immobiliari derivanti dal frazionamento dell'unica unità inizialmente prevista ed autorizzata;
- aumento di superficie non residenziale per realizzazione di portico al piano terreno e terrazza al piano primo, oltre alla modifica di un parapetto;
- modifica delle aperture esterne delle due abitazioni in difformità rispetto al progetto approvato;
- aumento di volume per trasformazione del sottotetto in locale residenziale, in ampliamento all'abitazione sottostante;
- ampliamento delle superficie non residenziale per ampliamento della terrazza di copertura del piano terreno lato monte in corrispondenza del sottostante ampliamento della superficie residenziale;

il tutto come meglio rappresentato nelle tavole di raffronto allegate.

Le opere sopra elencate sono da considerate variazioni essenziali al progetto licenziato e – in ragione della normativa vigente – in parte non sanabili e soggette a rimessa in pristino e in parte sanabili con presentazione di una pratica Ex Art. 36bis D.P.R. 380/2001 previo accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 commi 4, 5 e 181 del D.lgs 42/2004 così come integrati dalla L. 105/2024

Le opere di rimessa in pristino dovranno prevedere la chiusura totale di tutti i locali al piano interrato e l'interramento del relativo volume, il ripristino della destinazione a magazzino/sgombero della superficie di piano terreno posta a monte della porzione abitativa legittima, la rimessa in pristino del locale al piano sottotetto da destinare esclusivamente a deposito/sgombero con riduzione delle altezze di imposta e di colmo della falda di copertura entro le misure minime previste dal Permesso di Costruire rilasciato (h. min. 2.08 - h. max 2.70) e chiusura della terrazza a pozzetto mediante completamento della falda di copertura della struttura porticata; dovrà inoltre essere effettuato l'interramento dei locali posti alle spalle della porzione abitativa mediante messa in opera di uno strado di terreno coltivo di spessore pari ad almeno 50 centimetri al di sopra dell'attuale terrazza di copertura con successivo inerbimento.

La sanatoria potrà regolarizzare l'aumento di superficie relativo ai locali di deposito e la costruzione del porticato sul quale prospetta il locale cucina oltre al frazionamento dell'unica unità inizialmente prevista e le modifiche alle bucatore esterne del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione e sanzione pecuniaria per pratica di regolarizzazione - importo indicativo massimo sanzione applicabile: €60.000,00
- Oneri e spese tecniche per redazione e presentazione pratica - importo indicativo: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 giorni.

Gli oneri e i costi indicati per la presentazione delle pratiche di sanatoria sono stati calcolati sulla base della normativa vigente ma devono essere considerati in ogni caso indicativi.

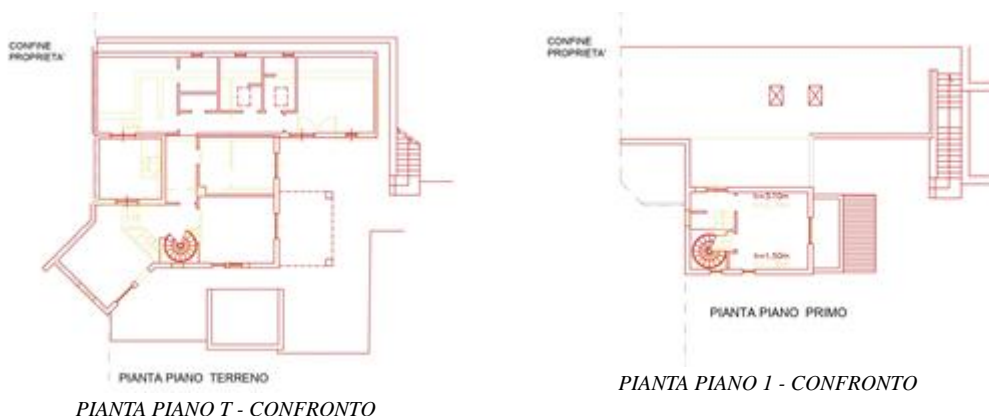
Permane in ogni caso l'alea di incertezza riconducibile alla discrezionalità del parere vincolante che la Soprintendenza sarà chiamata a rilasciare sugli aspetti di natura paesaggistica.



PIANTA PIANO T - AUTORIZZATO



PIANTA PIANO 1 - AUTORIZZATO



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la denuncia delle opere in C.A. depositata presso la Provincia di Savona è relativa al primo progetto licenziato e non è mai stata aggiornata con la presentazione di una variante (normativa di riferimento: DM 17/01/2018 (NTC 2018)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di una Denuncia in variante postuma con accertamento di conformità sismica: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Aspetti di natura strutturale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIETRA LIGURE VIA SAN FRANCESCO , FRAZIONE LAVARENI

APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMIGLIARE

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in villa bifamigliare con locali deposito e terreno pertinenziale a PIETRA LIGURE - frazione Lavareni - Via San Francesco, della superficie commerciale di **132,47** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (THREE STARS S.R.L. con sede in Ceriale)

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da una porzione di villetta bifamigliare composta da un appartamento disposto su tre livelli con circostante corte giardino, oltre a due distinte porzioni di terreno adiacenti al fabbricato, il tutto dotato di accesso dalla via San Francesco in comune di Pietra Ligure – località Lavareni.

L'area all'interno della quale è collocato il complesso occupa la costa collinare retrostante all'asse di viale della Repubblica ed al litorale dal quale dista poco meno di 1 km, ha carattere prettamente residenziale con un tessuto rado formato da villette e fabbricati indipendenti sviluppati su due/tre piani fuori terra circondati da porzioni di verde privato, gode di ottima esposizione e di vista aperta verso mare e su tutto il litorale sottostante.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima sorge in corrispondenza della parte terminale della via San Francesco in posizione dominante, è stato edificato alla fine degli anni Novanta ed è composto da due unità abitative con le rispettive pertinenze. La tipologia è quella della villetta bifamigliare, la volumetria è articolata ed è costituita da due blocchi contrapposti che riprendono i caratteri dell'edilizia tradizionale locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, scala Interna, ha un'altezza interna di varia da media 2.30 a 2.70.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Pietra Ligure

- foglio 1 particella 443 sub. 2, scheda allegata alla Dichiarazione prot. n. SV0030715 del 14/03/2006, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.570,03 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco d'Assisi , piano: S1 - T - 1, intestato a THREE STARS S.R.L. con sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 107225.1/2011 del 10/08/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 2671.1/2006 del 29/03/2006; VARIAZIONE n. 2179.1/2006 del 14/03/2006 Pratica n. SV0030715 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE; COSTITUZIONE n. 1488.1/2005 del 14/04/2005
Coerenze: l'appartamento e la porzione di giardino pertinenziale nel complesso mappale 442 a più lati, giardino pertinenziale e porzioni di fabbricato identificate con il sub. 5.
- foglio 1 particella 443 sub. 4, scheda allegata alla Dichiarazione prot. n. SV0030715 del 14/03/2006, categoria C/6, classe 7, consistenza 77 mq, rendita 349,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco d'Assisi , piano: S1, intestato a THREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: VARIAZIONE TOPONOMASTICA n. 107225.1/2011 del 10/08/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 2671.1/2006 del 29/03/2006; VARIAZIONE n. 615.1/2006 del 14/03/2006 Pratica n. SV0030710 REALIZZAZIONE BOX INTERRATO
Coerenze: Terrapieno a più lati, corte pertinenziale sub. 2, porzione di fabbricato individuata con il sub. 2, porzione di fabbricato individuata con il sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1999.



Accesso al complesso da via San Francesco - porzioni di proprietà di terzi



Porzione di accesso di proprietà di terzi



Porzione di villa bifamigliare viste dalla corte pertinenziale esclusiva



Porzione di villa bifamigliare viste dalla corte pertinenziale esclusiva



Porzione di villa bifamigliare viste piano terreno parte abitativa



Porzione di villa bifamigliare vista da terrazza piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LOANO (5 KM) - FINALE LIGURE (8 KM) - ALBENGA (15 KM) - SAVONA (23 KM) - GENOVA (57 KM) - MILANO (163 KM) - TORINO (120 KM)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



INDIVIDUAZIONE ZONA A LIVELLO TERRITORIALE

INDIVIDUAZIONE COMPENDIO A LIVELLO LOCALE



INDIVIDUAZIONE EDIFICIO - VISTA SATELLITARE



DELIMITAZIONE PROPRIETA' SU BASE SATELLITARE



DELIMITAZIONE PROPRIETA' - SOVRAPPOSIZIONE SATELLITE/CATASTO



DELIMITAZIONE PROPRIETA' SU BASE CATASTALE

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta bifamigliare si sviluppa nel complesso su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, sorge all'interno di un'ampia porzione di terreno adibito a corte ed è composta da due appartamenti e dalle relative pertinenze.

La porzione oggetto di stima si sviluppa sui tre piani, è posta sul lato di levante del complesso e nell'attuale consistenza è così composta:

- al piano interrato: un ampio locale dotato di accesso diretto dalla corte pertinenziale costituito da un ambiente principale e due ambienti minori, un terzo locale dotato di accesso diretto dalla corte con retrostante locale bagno;
- al piano terreno: ingresso su ampio soggiorno, cucina con adiacente porticato, disimpegno, una camera, secondo disimpegno, due camere una delle quali con ampia cabina armadio, due bagni, piccolo locale ripostiglio e piccolo patio interno;
- al piano primo sottotetto: una camera con adiacente wc, piccolo balcone e ampia terrazza; i tre piani sono collegati da scala a chiocciola interna in muratura.

Il tutto circondato da una ampia porzione di corte pertinenziale recintata in parte trattata a giardino ed in parte a terrazza: i diversi livelli della corte sono collegati da scale esterne in parte in muratura ed in parte in struttura metallica.

Alle spalle del fabbricato si estende un ampio appezzamento di terreno in minima parte disposto a fasce e coltivato ad oliveto (mq. 790 circa) e per la maggior porzione costituito da macchia mediterranea (mq. 5.000 circa).

Come meglio dettagliato nel capitolo relativo alla regolarità urbanistico edilizia va segnalata la presenza di importanti difformità solo in parte sanabili risalenti alla costruzione del complesso che dovranno essere oggetto di sanatoria con parziale rimessa in pristino mediante chiusura di parte degli spazi e riduzione delle superfici esistenti.

A fronte della consistenza e della composizione come sopra elencate le porzioni legittime sono ridotte a quanto segue:

- al piano interrato: nessun volume e/o superficie utile – tutti i locali esistenti dovranno essere resi totalmente mediante interrimento e costruzione di una muratura di tamponamento in corrispondenza dei varchi di accesso al piano e lungo tutto il perimetro esistente;
- al piano terreno: ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina con porticato, secondo disimpegno, camera da letto e patio; sul retro nella porzione seminterrata del fabbricato: due due ampi locali da ripristinare all'uso deposito, un locale ripostiglio e due locali da destinare a deposito con possibilità di mantenere una lavanderia;
- al piano primo sottotetto: locale da ripristinare all'uso di deposito/sgombero con riduzione delle quote di di imposta e di colmo dello spiovente di copertura entro i limiti previsti dal permesso di costruire originario (h. min. pari a 1.08 H. max. pari a 2.70) e completamento della falda di copertura del porticato con eliminazione della terrazza a pozzetto.
- dovrà essere effettuato l'interrimento dei locali posti alle spalle della porzione abitativa mediante messa in opera di uno strado di terreno coltivo di spessore pari ad almeno 50 centimetri al di sopra dell'attuale terrazza di copertura lato monte con successivo inerbimento.
- dovrà essere modificato il layout interno ai locali a destinazione abitativa - al momento sprovvisti di servizio igienico - con creazione di un nuovo locale bagno e modifica delle reciproche posizioni di soggiorno e camera da letto nel caso in cui si volesse disporre di un appartamento con camera doppia dal momento che attualmente l'unica camera da letto disponibile ha le dimensioni della camera singola (sup. > 9 mq. ma < 14 mq.).

I pavimenti di tutti i locali sono di piastrelle ceramiche con unica eccezione il pavimento dell'ambiente principale posto al piano interrato che è parquet; i bagni e la cucina hanno pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; le pareti di tutti gli altri locali, così come i soffitti, sono in generale intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso principale al piano terreno è chiuso da un portoncino con telaio metallico e tamponamento in vetro, mentre gli accessi al piano interrato e dalla terrazza del piano primo sono chiusi da serramenti in alluminio e vetro; il vano principale del piano interrato ha accesso attraverso un varco di tipo carraio chiuso da una serranda basculante in lamiera metallica.

Le porte interne, in parte a battente ed in parte scorrevoli del tipo a scrigno, hanno ante in legno con specchiature in parte in vetro del tipo a inglesina ed in parte con pannello cieco; i serramenti esterni sono del tipo a battente con una/due ante con profilo di alluminio e vetro camera e sono protetti ai piani terreno e primo, da persiane alla genovese in alluminio preverniciato.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, adduzione e

distribuzione gas e riscaldamento autonomo sottotraccia con caldaia murale esterna collocata in esterno sulla terrazza del piano primo.

L'immobile è allacciato alle reti di fornitura energia e acquedotto ed alla rete fognaria pubblica mentre all'interno della corte giardino si trova un bombolone per il gpl.

Le condizioni di manutenzione delle finiture e delle dotazioni impiantistiche sono in generale appena sufficienti anche se, considerato il protratto periodo di inutilizzo, va certamente previsto un intervento di controllo ed eventuale adeguamento delle dotazioni impiantistiche e di generale ripresa delle finiture, oltre che naturalmente, un intervento di rimessa in pristino delle difformità urbanistiche sopra segnalate che verranno meglio descritte nei capitoli che seguono.



viste interne piano terreno soggiorno



viste interne piano terreno cucina



viste interne piano terreno camera da letto



viste interne piano terreno bagno esistente nei locali da destinare deposito



viste interne piano terreno locali da destinare a deposito



vista porticato cucina

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
Ingresso soggiorno	24,70	x	100 %	=	24,70
Cucina	18,70	x	100 %	=	18,70
Disimpegno	6,50	x	100 %	=	6,50
Camera	13,90	x	100 %	=	13,90
Locali di deposito con servizi	64,80	x	50 %	=	32,40
Portico cucina	11,10	x	35 %	=	3,89
Patio	12,70	x	20 %	=	2,54
Locale sgombero piano sottotetto	23,80	x	35 %	=	8,33
Terrazza piano primo - entro 25 mq.	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazza piano primo - oltre 25 mq.	59,60	x	10 %	=	5,96
Corte pertinenziale - entro 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte pertinenziale - oltre 25 mq.	215,00	x	2 %	=	4,30
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	500,80				132,47



PIANTA PIANO INTERRATO - STATO DI FATTO



PIANTA PIANO TERRENO - STATO DI FATTO



PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI FATTO

ACCESSORI:

Terreno agricolo, composto da appezzamento di terreno circostante al fabbricato.

Identificazione catastale: N.C.T. del comune di Pietra Ligure

- foglio 1 particella 442, qualita/classe Uliveto classe 2, superficie 795 mq. , reddito agrario 2,26 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato aTHREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione n. 136662.1/2004 del 17/03/2005 Pratica n. SV0136662
- foglio 1 particella 433, qualita/classe Bosco ceduo classe 2, superficie 5.000 mq., reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato aTHREE STARS S.R.L. sede in CERIALE (SV) – C.F. 01692860099, derivante da Variazione n. 136662.1/2004 del 17/03/2005 Pratica n. SV0136662.

Coerenze: i due terreni formanti un sol corpo posto in adiacenza al fabbricato principale a confini nel complesso mappali: 432,75, 108, 107, 425, 441, 443 e 423

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezzamenti di terreno costituiti per lo più da bosco ceduo e in piccola parte da uliveto	5.795,00	x	0,2 %	=	11,59
Totale:	5.795,00				11,59





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento in villa bifamigliare

Indirizzo: Via San Francesco d'Assisi civ. 184

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 2.129,03 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento in villa bifamigliare con locale autorimessa

Indirizzo: Via San Francesco d'Assisi civ. 175

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie: 23

Prezzo: 360.000,00 pari a 2.748,09 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2020

Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento 6 vani in villa bifamigliare con locale autorimessa
Indirizzo: Via San Domenico civ. 32
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 330.000,00 pari a 2.244,90 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/01/2024
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento 6 vani in villa bifamigliare con locale autorimessa
Indirizzo: Via Dardanelli civ. 3a
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie: 19
Prezzo: 395.000,00 pari a 3.691,59 Euro/mq
Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/10/2022
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento 6 vani in villa bifamigliare
Indirizzo: Via San Domenico 171
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 380.000,00 pari a 3.166,67 Euro/mq
Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/10/2022
Fonte di informazione: Comparabilitalia - Agenzia delle Entrate
Descrizione: Appartamento 6 vani in villa bifamigliare
Indirizzo: Via San Domenico 171
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 380.000,00 pari a 3.166,67 Euro/mq
Distanza: 500.00 m

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	132,46	x	3.000,00	=	397.380,00
Valore superficie accessori:	11,59	x	3.000,00	=	34.770,00
					432.150,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Presenza di opere abusive solo parzialmente sanabili mediante iter amministrativo complesso e necessità di parziale rimessa in pristino con opere di smantellamento e demolizione	-108.037,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 324.112,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 324.112,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per l'alea di incertezza gravante sulla situazione urbanistico edilizia (in particolare per le opere abusive in area vincolata) e per le potenziali situazioni di conflittualità con il proprietario delle aree sulle quali insiste la strada di accesso al fabbricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA/ALBENGA, conservatoria dei registri immobiliari di FINALE LIGURE, ufficio tecnico di PIETRA LIGURE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO - BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: COMPARABILITALIA

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	Appartamento in villa bifamigliare	132,46	11,59	324.112,50	324.112,50
				324.112,50 €	324.112,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 70.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.112,50**

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: **€. -4,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.000,00**

data 26/11/2025

il tecnico incaricato
Emmanuele Auxilia