



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

PROCEDURE CONCORSUALI

11/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CUSTODE:

Dott. Carlo Botta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Gerbi

CF:GRBMRC56S09A388K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.marco@studiotecnicogerbi.com

PEC: marco.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato dislocato su n° 3 piani a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore 5, della superficie commerciale di **571,40** mq per la quota di:

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

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Quiliano ed avente accesso dal civ. 5 di Via Lanrosso Inferiore e composto da n° 4 appartamenti, magazzino, cantine e corte di pertinenza, così nel dettaglio:

PIANO SEMINTERRATO: adibito a locali accessori (magazzino/taverna/servizio igienico/cantina); si precisa che, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Quiliano, si è accertata una difformità dello stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati; pertanto si dovrà procedere al ripristino della destinazione d'uso originaria (magazzino), unitamente alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa, inoltre, che il locale cantina situato sul prospetto nord-ovest del fabbricato risulta realizzato in difformità alla concessione in sanatoria e pertanto si dovrà procedere con le opportune opere edilizie per ricondurre l'immobile alla piena conformità rispetto allo stato autorizzato.

PIANO TERRA: (avente altezza interna pari a mt. 2,95 circa) composto da n° 2 appartamenti distinti rispettivamente con gli interni n° 1 e 2;

- l'interno n° 1 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, sala da pranzo, n° 3 camere, n° 2 bagni e balcone;

- l'interno n° 2 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, n° 4 vani adibiti ad uso ufficio, bagno e balcone.

PIANO PRIMO: (avente altezza interna pari a mt. 2,90 circa) composto da n° 2 appartamenti distinti rispettivamente con gli interni n° 3 e 4;

- l'interno n° 3 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n° 2 camere, n° 1 bagno e n° 2 balconi;

- l'interno n° 4 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n° 2 camere, n° 1 bagno e n° 2 balconi.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO): (avente altezza interna variabile) attualmente composto da un appartamento (non autorizzato e non autorizzabile), locale caldaia e volume tecnico (con finiture al grezzo);

- l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, n° 2 camere e bagno; si precisa che l'unità immobiliare non presenta i requisiti necessari per la sanatoria, a causa del mancato rispetto delle altezze minime regolamentari; pertanto, si renderà necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi originari.

I piani sono tra loro collegati a mezzo di scala interna a doppia rampa.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di marmo e/o ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno con inserti in vetro, finestre in alluminio anodizzato e vetro semplice complete di avvolgibili in PVC, porta di ingresso al fabbricato in alluminio e vetri, porta di ingresso alle unità immobiliari in legno e serratura semplice e/o blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

Gli impianti elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia e, all'atto del sopralluogo, risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano mediocri.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 85 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato nonché gli oneri professionali, le sanzioni pecuniarie ed i diritti di segreteria) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 58 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 1 confina con affaccio su corte esclusiva e vano scala.
- foglio 43 particella 58 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 2 (piano terra) confina con affaccio su corte esclusiva e vano scala; il sub. 2 (piano seminterrato - locale caldaia) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 5 e il sub. 2 (cantina) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 3.
- foglio 43 particella 58 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 3 (piano primo) confina con affaccio su corte esclusiva, vano scala e sub. 4; il sub. 3 (piano seminterrato - locale caldaia) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 5 e il sub. 3 (cantina) confina con affaccio su corte esclusiva, sub. 5, terrapieno e sub.2.
- foglio 53 particella 58 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 184 mq, rendita 522,65 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 5 confina con sub. 4, corte esclusiva, cantina sub. 3, corte esclusiva, locale caldaia e corte esclusiva.
- foglio 43 particella 58 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 4 (piano primo) confina con affaccio su corte esclusiva, vano scala e sub. 3; il sub. 4 (piano seminterrato - locale caldaia) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 5 e il sub. 4 (cantina) confina con affaccio su corte esclusiva, terrapieno, affaccio su corte

esclusiva e sub.5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	571,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.845,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3154 RP 450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 247.258,05

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 14/1199 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Savona ai nn. RG 1981 RP 1175.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 22/10/1982 fino al 01/07/2003), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. den. n. 87 vol. 777 di repertorio, trascritto il 06/04/1985 a Savona ai nn. RG 2540 RP 2030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/2003 fino al 06/10/2005), con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 76/1160 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Savona ai nn. RG 10394 RP 7202

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione Edilizia n° 822 RC**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di fabbricato, rilasciata il 18/11/1965, agibilità del 25/03/1971

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Condono Edilizio n° 743/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione magazzino posto al piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso al piano terra da magazzino a 2 unità abitative, realizzazione di 3 locali cantina, locale caldaia e balconi per ogni alloggio al piano terra, presentata il 30/09/1986 con il n. 8787 di protocollo, rilasciata il 14/03/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

PIANO SEMINTERRATO: A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Quiliano, si è accertata una difformità dello stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati; pertanto si dovrà procedere al ripristino della destinazione d'uso originaria (magazzino), unitamente alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa, inoltre, che il locale cantina situato sul prospetto nord-ovest del fabbricato risulta realizzato in difformità alla concessione in sanatoria e pertanto si dovrà procedere con le opportune opere edilizie per ricondurre l'immobile alla piena conformità rispetto allo stato autorizzato. PIANO TERRA: La distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare distinta con l'interno n° 1 risulta non conforme ai titoli edilizi abilitativi; pertanto si renderà necessaria la regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA in sanatoria. Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato nonché gli oneri professionali, le sanzioni pecuniarie ed i diritti di segreteria) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO): Si precisa che l'unità immobiliare avente attualmente destinazione abitativa non presenta i requisiti necessari per la sanatoria, a causa del mancato rispetto delle altezze minime regolamentari; pertanto, si renderà necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi originari. Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato nonché gli oneri professionali, le sanzioni pecuniarie ed i diritti di segreteria) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Per tutto quanto relazionato al precedente paragrafo "Giudizio di conformità edilizia" si precisa che si dovranno redigere altresì le necessarie variazioni catastali per le unità immobiliari ubicate al piano seminterrato, terra (int. 1) e piano secondo (sottotetto) quale locale tecnico. Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione tutti gli oneri, sia amministrativi che professionali necessari per la regolarizzazione catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN QUILIANO VIA LANROSSO INFERIORE 5

FABBRICATO DISLOCATO SU N° 3 PIANI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato dislocato su n° 3 piani a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore 5, della superficie commerciale di **571,40** mq per la quota di:

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

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Quiliano ed avente accesso dal civ. 5 di Via Lanrosso Inferiore e composto da n° 4 appartamenti, magazzino, cantine e corte di pertinenza, così nel dettaglio:

PIANO SEMINTERRATO: adibito a locali accessori (magazzino/taverna/servizio igienico/cantina); si precisa che, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Quiliano, si è accertata una difformità dello stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati; pertanto si dovrà procedere al ripristino della destinazione d'uso originaria (magazzino), unitamente alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa, inoltre, che il locale cantina situato sul prospetto nord-ovest del fabbricato risulta realizzato in difformità alla concessione in sanatoria e pertanto si dovrà procedere con le opportune opere edilizie per ricondurre l'immobile alla piena conformità rispetto allo stato autorizzato.

PIANO TERRA: (avente altezza interna pari a mt. 2,95 circa) composto da n° 2 appartamenti distinti rispettivamente con gli interni n° 1 e 2;

- l'interno n° 1 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, sala da pranzo, n° 3 camere, n° 2 bagni e balcone;

- l'interno n° 2 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, n° 4 vani adibiti ad uso ufficio, bagno e balcone.

PIANO PRIMO: (avente altezza interna pari a mt. 2,90 circa) composto da n° 2 appartamenti distinti rispettivamente con gli interni n° 3 e 4;

- l'interno n° 3 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n° 2 camere, n° 1 bagno e n° 2 balconi;

- l'interno n° 4 è composto da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina, sala da pranzo, soggiorno, n° 2 camere, n° 1 bagno e n° 2 balconi.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO): (avente altezza interna variabile) attualmente composto da un appartamento (non autorizzato e non autorizzabile), locale caldaia e volume tecnico (con finiture al grezzo);

- l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, n° 2 camere e bagno; si precisa che l'unità immobiliare non presenta i requisiti necessari per la sanatoria, a causa del mancato rispetto delle altezze minime

regolamentari; pertanto, si renderà necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi originari.

I piani sono tra loro collegati a mezzo di scala interna a doppia rampa.

I caratteri di finitura delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in: pavimenti in piastrelle di marmo e/o ceramica, pareti tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno con inserti in vetro, finestre in alluminio anodizzato e vetro semplice complete di avvolgibili in PVC, porta di ingresso al fabbricato in alluminio e vetri, porta di ingresso alle unità immobiliari in legno e serratura semplice e/o blindata.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con piastre radianti in alluminio.

Gli impianti elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia e, all'atto del sopralluogo, risultavano funzionanti.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano mediocri.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 85 queste comprese.

Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato nonché gli oneri professionali, le sanzioni pecuniarie ed i diritti di segreteria) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 58 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 1 confina con affaccio su corte esclusiva e vano scala.
- foglio 43 particella 58 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 2 (piano terra) confina con affaccio su corte esclusiva e vano scala; il sub. 2 (piano seminterrato - locale caldaia) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 5 e il sub. 2 (cantina) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 3.
- foglio 43 particella 58 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 3 (piano primo) confina con affaccio su corte esclusiva, vano scala e sub. 4; il sub. 3 (piano seminterrato - locale caldaia) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 5 e il sub. 3 (cantina) confina con affaccio su corte esclusiva, sub. 5, terrapieno e sub.2.
- foglio 53 particella 58 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 184 mq, rendita 522,65 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 5 confina con sub. 4, corte esclusiva, cantina sub. 3, corte esclusiva, locale caldaia e corte esclusiva.

- foglio 43 particella 58 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 5 int. 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'intero mappale n° 58 confina con mapp. 249, mapp. 39, mapp. 59, mapp. 265 e mapp. 57. Il sub. 4 (piano primo) confina con affaccio su corte esclusiva, vano scala e sub. 3; il sub. 4 (piano seminterrato - locale caldaia) confina con affaccio su corte esclusiva e sub. 5 e il sub. 4 (cantina) confina con affaccio su corte esclusiva, terrapieno, affaccio su corte esclusiva e sub.5.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 55,00
 autobus distante Km 0,1
 autostrada distante Km 7,5
 ferrovia distante Km 7,0



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
piano seminterrato - cantina	24,96	x	20 %	=	4,99
piano seminterrato - magazzino	289,44	x	20 %	=	57,89
corte (superficie sino a mq. 25,0)	25,00	x	10 %	=	2,50
corte (superficie in eccedenza a mq. 25,0)	632,21	x	2 %	=	12,64
piano terra - appartamento	219,82	x	100 %	=	219,82
piano terra - balcone	11,91	x	25 %	=	2,98
piano terra - balcone	11,91	x	25 %	=	2,98
piano primo - appartamento	245,76	x	100 %	=	245,76
piano primo - balcone	5,48	x	25 %	=	1,37
piano primo - balcone	11,91	x	25 %	=	2,98

piano primo - balcone	5,48	x	25 %	=	1,37
piano primo - balcone	11,91	x	25 %	=	2,98
piano secondo - locale tecnico (h>1,50 mt.)	87,62	x	15 %	=	13,14
piano secondo - locale tecnico (h<1,50 mt.)	230,29	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.813,70				571,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **285.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 285.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari simili, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	fabbricato dislocato su n° 3 piani	571,40	0,00	285.700,00	285.700,00
				285.700,00 €	285.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 285.700,00**

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: **€. 242.845,00**

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: **€. 182.133,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato su n° 2 piani, n° 2 magazzini e forno a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore 5, della superficie commerciale di **153,96** mq per la quota di:

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

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Quiliano ed avente accesso dal civ. 7 di Via Lanrosso Inferiore e composto da ampio fabbricato e piccoli magazzini, così nel dettaglio:

- mapp. 56: trattasi di fabbricato dislocato su n° 2 piani fuori terra: il piano terra è composto da locali cantine e magazzino esterno, mentre il piano primo risulta avere destinazione abitativa con annesso terrazzo (si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non è stato possibile eseguire dettagliato rilievo metrico dell'unità immobiliare; si specifica, tuttavia, che le misure esterne dell'unità immobiliare sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.

- mapp. 347: Trattasi di magazzino, avente altezza interna variabile, composto da due locali contigui; si precisa che l'intera unità immobiliare è stata realizzata in strutture miste e parte di esse risultano, in oggi, in condizioni precarie.

- mapp. 348: Trattasi di magazzino inesistente in quanto già demolito.

- mapp. 349: Trattasi di magazzino, avente altezza interna pari a mt. 3,20, composto da due locali contigui; si precisa che l'intera unità immobiliare è stata realizzata in strutture miste e parte di esse risultano, in oggi, in condizioni precarie; inoltre parte dell'unità immobiliare risulta già demolita.

- mapp. 350: Trattasi di manufatto in muratura in oggi adibito a forno.

- mapp. 351: Trattasi di magazzino inesistente in quanto già demolito.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano scadenti.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 24 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 348 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 9,71 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 57
- foglio 43 particella 56 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei

dati di superficie

Coerenze: L'intero mappale 56 confina con Strada Pubblica, mapp. 57, mapp. 351, mapp. 57 e mapp. 275. Il sub. 2 confina con sub. 1, corte esclusiva, mapp. 57, mapp. 351, mapp. 57 e corte esclusiva.

- foglio 43 particella 347 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 131,08 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con mapp. 57

- foglio 43 particella 56 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 261,33 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'intero mappale 56 confina con Strada Pubblica, mapp. 57, mapp. 351, mapp. 57 e mapp. 275. Il sub. 1 (piano terra) confina con corte esclusiva e sub. 2; il sub. 1 (piano primo) confina con affaccio su corte esclusiva ed affaccio su sub. 2.

- foglio 43 particella 349 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con mapp. 57

- foglio 43 particella 350 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,99 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con mapp. 57

- foglio 43 particella 351 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 12,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina con mapp. 57 e mapp. 56 sub. 2

B terreno agricolo a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore 5, della superficie commerciale di **629,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità seminativo arborato (attualmente adibito a corte dei mappali 56, 347, 349 e 350) ed urbanisticamente ubicato in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP102 – Territorio di presidio ambientale) e/o in zona CA (Ambiti di Conservazione CA10 - Centri e nuclei storici).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 57 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 629, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 16/03/2001 pratica n. 213485 in atti dal 16/03/2001 (n. 23836.1/2001)

Coerenze: confina con Strada Pubblica, mapp. 249, mapp. 58, mapp. 265, mapp. 145, mapp.

56; all'interno del mappale 57 sono indicati i mappali 347, 348, 349, 350, 351.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	782,96 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.500,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3154 RP 450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 247.258,05

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 14/1199 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Savona ai nn. RG 1981 RP 1175.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 22/10/1982 fino al 01/07/2003), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. den. n. 87 vol. 777 di repertorio, trascritto il 06/04/1985 a Savona ai nn. RG 2540 RP 2030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/2003 fino al 06/10/2005), con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 76/1160 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Savona ai nn. RG 10394 RP 7202

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. C.E. in sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione magazzino ad uso agricolo, presentata il 01/03/1995 con il n. 2641 di protocollo, rilasciata il 08/06/1998 con il n. 6021 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, nella documentazione inoltrata dal Comune di Quiliano non vi è documentazione riferibile ai mappali 347, 348, 349, 350 e 351; pertanto lo scrivente non è in possesso degli elementi utili per poter relazionare in merito alla conformità edilizia degli stessi.

Inoltre, nel corso del sopralluogo si è potuto rilevare che i mappali nn° 348 e 351 sono stati demoliti mentre il mappale n° 349 è stato parzialmente demolito.

Pertanto si dovrà procedere altresì all'aggiornamento della mappa catastale nonchè alla soppressione e/o variazione dei mappali demoliti.

Per tutto quanto sopra relazionato si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione tutti gli oneri, sia amministrativi che professionali necessari per la regolarizzazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Così come già precedentemente relazionato, data la carenza documentale inoltrata allo scrivente, non sussistono elementi sufficienti per accertare la regolarità o l'eventuale difformità edilizia degli immobili distinti con i mappali nn° 347, 348, 349, 350 e 351.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN QUILIANO VIA LANROSSO INFERIORE 5

FABBRICATO SU N° 2 PIANI, N° 2 MAGAZZINI E FORNO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato su n° 2 piani, n° 2 magazzini e forno a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore 5, della superficie commerciale di 153,96 mq per la quota di:

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

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Quiliano ed avente accesso dal civ. 7 di Via Lanrosso Inferiore e composto da ampio fabbricato e piccoli magazzini, così nel dettaglio:

- mapp. 56: trattasi di fabbricato dislocato su n° 2 piani fuori terra: il piano terra è composto da locali cantine e magazzino esterno, mentre il piano primo risulta avere destinazione abitativa con annesso terrazzo (si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non è stato possibile eseguire dettagliato rilievo metrico dell'unità immobiliare; si specifica, tuttavia, che le misure esterne dell'unità immobiliare sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.

- mapp. 347: Trattasi di magazzino, avente altezza interna variabile, composto da due locali contigui; si precisa che l'intera unità immobiliare è stata realizzata in strutture miste e parte di esse risultano, in oggi, in condizioni precarie.

- mapp. 348: Trattasi di magazzino inesistente in quanto già demolito.

- mapp. 349: Trattasi di magazzino, avente altezza interna pari a mt. 3,20, composto da due locali contigui; si precisa che l'intera unità immobiliare è stata realizzata in strutture miste e parte di esse risultano, in oggi, in condizioni precarie; inoltre parte dell'unità immobiliare risulta già demolita.

- mapp. 350: Trattasi di manufatto in muratura in oggi adibito a forno.

- mapp. 351: Trattasi di magazzino inesistente in quanto già demolito.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano scadenti.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 24 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 348 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 9,71 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 57
- foglio 43 particella 56 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'intero mappale 56 confina con Strada Pubblica, mapp. 57, mapp. 351, mapp. 57 e mapp. 275. Il sub. 2 confina con sub. 1, corte esclusiva, mapp. 57, mapp. 351, mapp. 57 e corte esclusiva.
- foglio 43 particella 347 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 131,08 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 57
- foglio 43 particella 56 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 261,33 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura

dei dati di superficie

Coerenze: L'intero mappale 56 confina con Strada Pubblica, mapp. 57, mapp. 351, mapp. 57 e mapp. 275. Il sub. 1 (piano terra) confina con corte esclusiva e sub. 2; il sub. 1 (piano primo) confina con affaccio su corte esclusiva ed affaccio su sub. 2.

- foglio 43 particella 349 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 84,96 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 57
- foglio 43 particella 350 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 16,99 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 57
- foglio 43 particella 351 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 12,14 Euro, indirizzo catastale: Via Lanrosso Inferiore, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 57 e mapp. 56 sub. 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 55,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 7,5
ferrovia distante Km 7,0



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
mapp. 56 - piano terra - cantina	120,00	x	20 %	=	24,00
mapp. 56 - piano terra - magazzino	35,00	x	20 %	=	7,00
mapp. 56 - piano primo - abitativo	80,00	x	100 %	=	80,00
mapp. 56 - piano primo - terrazzo	40,00	x	35 %	=	14,00

mapp. 56 - corte (superficie sino a mq. 25,0)	25,00	x	10 %	=	2,50
mapp. 56 - corte (superficie in eccedenza a mq. 25,0)	54,30	x	2 %	=	1,09
mapp. 347 - piano terra - magazzino	81,68	x	20 %	=	16,34
mapp. 349 - piano terra - magazzino	33,95	x	20 %	=	6,79
mapp. 350 - piano terra - magazzino	11,26	x	20 %	=	2,25
Totale:	481,19				153,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.500,00**

BENI IN QUILIANO VIA LANROSSO INFERIORE 5

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a **QUILIANO** Via Lanrosso Inferiore 5, della superficie commerciale di **629,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità seminativo arborato (attualmente adibito a cortei dei mappali 56, 347, 349 e 350) ed urbanisticamente ubicato in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP102 – Territorio di presidio ambientale) e/o in zona CA (Ambiti di Conservazione CA10 - Centri e nuclei storici).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 57 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 629, reddito agrario 5,04 €, reddito dominicale 3,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 16/03/2001 pratica n. 213485 in atti dal 16/03/2001 (n. 23836.1/2001)
Coerenze: confina con Strada Pubblica, mapp. 249, mapp. 58, mapp. 265, mapp. 145, mapp. 56; all'interno del mappale 57 sono indicati i mappali 347, 348, 349, 350, 351.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 55,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 7,5
ferrovia distante Km 7,0



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
mapp. 57 - terreno	629,00	x	100 %	=	629,00
Totale:	629,00				629,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari simili, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano** (SV) derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare e V.A.M.

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
	fabbricato su n° 2				
A	piani, n° 2 magazzini e forno	153,96	0,00	28.500,00	28.500,00

B	terreno agricolo	629,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.000,00**

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: **€. 25.500,00**

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: **€. 19.125,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **magazzino agricolo** a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore, della superficie commerciale di **5,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Quiliano (SV) ed avente accesso da Via Lanrosso Inferiore.

L'unità immobiliare, posto al piano terra ed avente altezza interna variabile da mt. 2,90 a mt. 3,35 circa, risulta composto da un unico locale.

In adiacenza al fabbricato si sono rilevati n° 2 manufatti realizzati in strutture miste e privi di autorizzazione.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo e porta di accesso costituita da avvolgibile in metallo ad apertura manuale.

La copertura, costituita da strutture lignee è completa di manto in tegole del tipo marsigliesi

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano scadenti.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 6 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 337 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Caruggio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 38

B **terreno agricolo** a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore, della superficie commerciale di **457,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità uliveto (attualmente adibito ad uso orto) ed urbanisticamente ubicato in zona RA – Ambiti di Riqualificazione RA24 (Centri e nuclei storici) e/o RP (Ambiti di Riqualificazione RP102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 457, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 04/05/1988 in atti dal 04/01/2000 T.M. RUR. (n. 1237.1/1988)
Coerenze: Strada Pubblica, mapp. 341 e Strada vicinale; all'interno del mappale n° 38 insiste il mapp. 337.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	462,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.485,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2004), con atto stipulato il 05/07/2004 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. rep. 37101/17807 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Savona ai nn. RG 8049 RP 4993.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/1999 fino al 05/07/2004), trascritto il 20/01/1999 a Savona ai nn. 614/497

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, nella documentazione inoltrata dal Comune di Quiliano non vi è documentazione riferibile al mappale 337; pertanto lo scrivente non è in possesso degli elementi utili per poter relazionare in merito alla conformità edilizia dello stesso.

Inoltre in adiacenza al fabbricato si sono rilevati n° 2 manufatti realizzati in strutture miste e privi di autorizzazioni.

Per tutto quanto sopra relazionato si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione tutti gli oneri, sia amministrativi che professionali necessari per la regolarizzazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Così come già precedentemente relazionato, data la carenza documentale inoltrata allo scrivente, non sussistono elementi sufficienti per accertare la regolarità o l'eventuale difformità edilizia dell'immobile identificato con il mappale n° 337.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN QUILIANO VIA LANROSSO INFERIORE

MAGAZZINO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino agricolo a QUILIANO Via Lanrosso Inferiore, della superficie commerciale di **5,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di magazzino ubicato nel Comune di Quiliano (SV) ed avente accesso da Via Lanrosso Inferiore.

L'unità immobiliare, posto al piano terra ed avente altezza interna variabile da mt. 2,90 a mt. 3,35 circa, risulta composto da un unico locale.

In adiacenza al fabbricato si sono rilevati n° 2 manufatti realizzati in strutture miste e privi di autorizzazione.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo e porta di accesso costituita da avvolgibile in metallo ad apertura manuale.

La copertura, costituita da strutture lignee è completa di manto in tegole del tipo marsigliesi

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano scadenti.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 6 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 337 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via Caruggio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con mapp. 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 55,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 7,5
ferrovia distante Km 7,0

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
magazzino	25,51	x	20 %	=	5,10
Totale:	25,51				5,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.100,00**

BENI IN QUILIANO VIA LANROSSO INFERIORE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a **QUILIANO** Via Lanrosso Inferiore, della superficie commerciale di **457,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità uliveto (attualmente adibito ad uso orto) ed urbanisticamente ubicato in zona RA – Ambiti di Riqualificazione RA24 (Centri e nuclei storici) e/o RP (Ambiti di Riqualificazione RP102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 38 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 2, superficie 457, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 04/05/1988 in atti dal 04/01/2000 T.M. RUR. (n. 1237.1/1988)
Coerenze: Strada Pubblica, mapp. 341 e Strada vicinale; all'interno del mappale n° 38 insiste il mapp. 337.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 55,0
autobus distante Km 0,1
autostrada distante Km 7,5
ferrovia distante Km 7,0



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
mapp. 38 - terrano	457,00	x	100 %	=	457,00
Totale:	457,00				457,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari similari, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano** (SV) derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno similari, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, agenzie: Quiliano e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare e V.A.M.

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	magazzino agricolo	5,10	0,00	1.100,00	1.100,00
B	terreno agricolo	457,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				4.100,00 €	4.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.100,00

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: €. 3.485,00
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: €. 2.613,75

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MIOGLIA Via Schegli 12, della superficie commerciale di **96,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Mioglia (SV) ed avente accesso dal civ. 12 di Via Schegli.

L'unità immobiliare si sviluppa come segue:

- piano terra, avente altezza interna pari a mt. 2,40 circa, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio sottoscala avente accesso esterno nonché corte esclusiva.
- piano primo, avente altezza interna variabile da mt. 2,40 a mt. 3,95 circa, composto da disimpegno, n° 2 camere, bagno.

Attualmente i due piani sono collegati da una rampa costituita da assi in legno da cantiere; ad ogni buon conto si evidenzia che il piano primo è altresì accessibile a mezzo di scala esterna.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo (trattandosi di cantiere in itinere) consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo ed impianti inesistenti; gli infissi (finestre) risultavano in legno e vetro camera e parte di tali infissi risultano completi di scuri in legno.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano al grezzo e da completarsi.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 15 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 42 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Via Schegli, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Schegli, mapp. 41, mapp. 40, mapp. 37, mapp. 38 e mapp. 77

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/1993), con atto stipulato il 30/08/1993 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 6723 di repertorio, trascritto il 09/09/1993 a Savona ai nn. RG 5839 RP 4570.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/09/1986 fino al 30/08/1993), trascritto il 19/09/1986 a Savona ai nn. RP 4660

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. 758/50, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 05/01/1996 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 26/09/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Si precisa che lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde al progetto presentato in Comune e, trattandosi di cantiere sospeso, e tenuto conto altresì che il titolo edilizio ad oggi risulta inefficace in quanto scaduto, si dovrà procedere alla presentazione ex-novo della necessaria pratica edilizia ed allineare le opere a quanto autorizzato dal Comune. Si precisa che la valutazione esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile (comprese altresì le opere necessarie per allineare lo stato attuale allo stato autorizzato nonché gli oneri

professionali, le sanzioni pecuniarie ed i diritti di segreteria nonché tutti gli oneri, ivi compresi quelli professionali, per l'allineamento tanto della mappa catastale quanto della planimetria catastale dell'unità immobiliare) nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MIOGLIA VIA SCHEGLI 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MIOGLIA Via Schegli 12, della superficie commerciale di **96,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato ubicato nel Comune di Mioglia (SV) ed avente accesso dal civ. 12 di Via Schegli.

L'unità immobiliare si sviluppa come segue:

- piano terra, avente altezza interna pari a mt. 2,40 circa, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio sottoscala avente accesso esterno nonché corte esclusiva.
- piano primo, avente altezza interna variabile da mt. 2,40 a mt. 3,95 circa, composto da disimpegno, n° 2 camere, bagno.

Attualmente i due piani sono collegati da una rampa costituita da assi in legno da cantiere; ad ogni buon conto si evidenzia che il piano primo è altresì accessibile a mezzo di scala esterna.

I caratteri di finitura dell'unità immobiliare, rilevati al momento del sopralluogo (trattandosi di cantiere in itinere) consistevano in: pavimenti e pareti al grezzo ed impianti inesistenti; gli infissi (finestre) risultavano in legno e vetro camera e parte di tali infissi risultano completi di scuri in legno.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione e i caratteri di finitura interni dell'unità immobiliare risultano al grezzo e da completarsi.

Quanto sopra descritto è facilmente evincibile dall'esame dell'allegata documentazione fotografica composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 15 queste comprese.

Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 42 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Via Schegli, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Schegli, mapp. 41, mapp. 40, mapp. 37, mapp. 38 e mapp. 77

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Savona e Sassello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 62,0
 autobus distante Km 0,2
 autostrada distante Km 25,0
 ferrovia distante Km 25,0



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - appartamento	45,74	x	100 %	=	45,74
piano terra - cantina	6,12	x	20 %	=	1,22
corte (superficie sino a mq. 25,0)	25,00	x	10 %	=	2,50
corte (superficie in eccedenza a mq. 25,0)	65,14	x	2 %	=	1,30
piano primo - appartamento	45,74	x	100 %	=	45,74
Totale:	187,74				96,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per questa tipologia di immobile è stata scelta la stima diretta comparativa e a corpo, la media dei rispettivi valori consente di ottenere il valore di stima.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Mioglia (SV)**, derivante da uno

studio di comparazione eseguito su unità immobiliari simili, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Mioglia, agenzie: Sassello e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	appartamento	96,51	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

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: **€. 34.000,00**

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: **€. 25.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **6.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 6 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità frutteto e/o seminativo arborato e/o pascolo ed urbanisticamente ubicati in zona RA – Ambiti di Riqualificazione RA22 (Centri e nuclei storici) e/o RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale) e/o CA - Ambiti di Conservazione CA10 (Centri e nuclei storici).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 350, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 4,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 265, mapp. 258, mapp. 259, mapp. 227 e mapp. 586
- foglio 30 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 266, mapp. 263, mapp. 262, mapp. 258, mapp. 264, mapp. 586, mapp. 268, mapp. 271 e mapp. 272
- foglio 30 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 540, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 587, mapp. 263, mapp. 265 e mapp. 272
- foglio 30 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 420, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 5,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 264, mapp. 227, mapp. 612, mapp. 268 e mapp. 265
- foglio 30 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 690, reddito agrario 4,99 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 267, mapp. 263, mapp. 266, mapp. 272 e mapp. 274
- foglio 30 particella 612 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 3680, reddito agrario 38,01 €, reddito dominicale 46,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 586, mapp. 227, mapp. 752, mapp.750, mapp. 759, mapp. 270, mapp. 269 e mapp. 268

B terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **3.860,00** mq per la quota di 1/1

di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità uliveto ed urbanisticamente ubicato in RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 219 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 2, superficie 3860, reddito agrario 8,97 €, reddito dominicale 10,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: Strada vicinale, mapp. 621, mapp. 223, mapp. 227, mapp. 226, mapp. 225, mapp. 224, mapp. 228, mapp. 730, mapp. 181 e mapp. 180

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.640,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.750,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/02/2014 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1113/2014 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Savona ai nn. RG 2345 RP 1965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1995), con atto stipulato il 20/01/1995 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 9935 di repertorio, trascritto il 08/02/1995 a Savona ai nn. RG 955 RP 737.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 586 e 587.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1995), con atto stipulato il 20/01/1995 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 9935 di repertorio, trascritto il 08/02/1995 a Savona ai

nn. RG 956 RP 738.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 264, 265 e 266.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1995), con atto stipulato il 13/11/1995 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. rep. 11922 di repertorio, trascritto il 28/11/1995 a Savona ai nn. RG 7998 RP 6094.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 612

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1986 fino al 20/01/1995), con atto stipulato il 07/05/1986 a firma di Notaio Enzo Motta ai nn. rep. 39667 di repertorio, trascritto il 20/05/1986 a Savona ai nn. RP 2521.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 586

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/1986 fino al 20/01/1995), con atto stipulato il 05/06/1986 a firma di Notaio Enzo Motta ai nn. rep. 39792 di repertorio, trascritto il 16/06/1986 a Savona ai nn. RP 3032.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 587

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/1989 fino al 13/11/1995), con atto stipulato il 25/01/1989 a firma di Notaio Gian Raffaele Sinisi ai nn. rep. 70232 di repertorio, trascritto il 18/02/1989 a Savona ai nn. RP 1120.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1989 fino al 20/01/1995), con atto stipulato il 29/03/1989 a firma di Notaio Gian Raffaele Sinisi ai nn. rep. 2448 di repertorio, trascritto il 27/04/1989 a Savona ai nn. RP 2448.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 264, 265 e 266

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN QUILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **6.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 6 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità frutteto e/o seminativo arborato e/o pascolo ed urbanisticamente ubicati in zona RA – Ambiti di Riqualificazione RA22 (Centri e nuclei storici) e/o RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale) e/o CA - Ambiti di Conservazione CA10 (Centri e nuclei storici).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 350, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 4,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 265, mapp. 258, mapp. 259, mapp. 227 e mapp. 586
- foglio 30 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 1100, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 266, mapp. 263, mapp. 262, mapp. 258, mapp. 264, mapp. 586, mapp. 268, mapp. 271 e mapp. 272
- foglio 30 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 540, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 1,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 587, mapp. 263, mapp. 265 e mapp. 272
- foglio 30 particella 586 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 420, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 5,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 264, mapp. 227, mapp. 612, mapp. 268 e mapp. 265
- foglio 30 particella 587 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 690, reddito agrario 4,99 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 267, mapp. 263, mapp. 266, mapp. 272 e mapp. 274
- foglio 30 particella 612 (catasto terreni), qualita/classe frutteto 2, superficie 3680, reddito agrario 38,01 €, reddito dominicale 46,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 586, mapp. 227, mapp. 752, mapp.750, mapp. 759, mapp. 270, mapp. 269 e mapp. 268

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 30 mapp. 264 - terreno	350,00	x	100 %	=	350,00
fg. 30 mapp. 265 - terreno	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
fg. 30 mapp. 266 - terreno	540,00	x	100 %	=	540,00
fg. 30 mapp. 586 - terreno	420,00	x	100 %	=	420,00
fg. 30 mapp. 587 - terreno	690,00	x	100 %	=	690,00
fg. 30 mapp. 612 - terreno	3.680,00	x	100 %	=	3.680,00
Totale:	6.780,00				6.780,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.500,00**



terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **3.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità uliveto ed urbanisticamente ubicato in RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 3860, reddito agrario 8,97 €, reddito dominicale 10,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976

Coerenze: Strada vicinale, mapp. 621, mapp. 223, mapp. 227, mapp. 226, mapp. 225, mapp. 224, mapp. 228, mapp. 730, mapp. 181 e mapp. 180

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 30 mapp. 219 - terreno	3.860,00	x	100 %	=	3.860,00
Totale:	3.860,00				3.860,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di Quiliano (SV) derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, osservatori del mercato immobiliare V.A.M.

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	6.780,00	0,00	29.500,00	29.500,00
B	terreno agricolo	3.860,00	0,00	25.500,00	25.500,00
				55.000,00 €	55.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.000,00**

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: **€. 46.750,00**

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: **€. 35.062,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **6.450,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità uliveto e/o bosco ceduo e/o seminativo ed urbanisticamente ubicati in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale) e/o CTNI – Ambito di conservazione del territorio non insediabile e/o in zona RA – Ambiti di Riqualificazione RA23 (Centri e nuclei storici).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 160 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 3, superficie 570, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 159, mapp. 153, mapp. 154, mapp. 151, mapp. 162, mapp. 543, mapp. 542 e mapp. 541
- foglio 30 particella 165 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 3, superficie 390, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 162, mapp. 163, mapp. 739, Strada vicinale, mapp. 545, mapp. 544 e mapp. 543
- foglio 30 particella 242 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 2, superficie 3840, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 730, mapp. 228, mapp. 233, mapp. 234, mapp. 239, mapp. 248, mapp. 249, mapp. 247, mapp. 246, mapp. 245 e mapp. 243
- foglio 30 particella 366 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4, superficie 1650, reddito agrario 5,54 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 368, Strada vicinale, mapp. 6, mapp. 849 e mapp. 365

B terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità uliveto ed urbanisticamente ubicato in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 414 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie 170, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Strada, mapp. 413 e mapp. 415

C terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità seminativo arborato ed urbanisticamente ubicato in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 3, superficie 610, deduzione A3, reddito agrario 5,99 €, reddito dominicale 8,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Rio, mapp. 6, Rio e mapp. 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.230,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.815,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3154 RP 450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 247.258,05

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81.

Per una quota pari a 1/1 per il mapp. 414 e 1/2 per i mappali 160, 165, 242, 366

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/02/2014 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1113/2014 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Savona ai nn. RG 2345 RP 1965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1995), con atto stipulato il 20/01/1995 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 9935 di repertorio, trascritto il 08/02/1995 a Savona ai nn. RG 955 RP 737.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 327.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2004), con atto stipulato il 05/07/2004 a firma di Notaio Firpo Agostino ai nn. rep. 37101/17807 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Savona ai nn. RG 8049 RP 4993.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 414.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 14/1199 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Savona ai nn. RG 1981 RP 1175.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 160, 165, 242, 366.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento ***** DATO OSCURATO *****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****, in forza di denuncia di successione (dal 22/10/1982 fino al 01/07/2003), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. den. n. 87 vol. 777 di repertorio, trascritto il 06/04/1985 a Savona ai nn. RG 2540 RP 2030.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 160, 165, 242, 366

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/1986 fino al 20/01/1995), con atto stipulato il 05/06/1986 a firma di Notaio Enzo Motta ai nn. rep. 39792 di repertorio, trascritto il 16/06/1986 a Savona ai nn. RP 3032.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 327

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/01/1999 fino al 05/07/2004), trascritto il 20/01/1999 a Savona ai nn. 614/497.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 414

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/2003 fino al 06/10/2005), con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 76/1160 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Savona ai nn. RG 10394 RP 7202.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 160, 165, 242, 366

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **6.450,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità uliveto e/o bosco ceduo e/o seminativo ed urbanisticamente ubicati in zona RP (Ambiti di Riquilificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale) e/o CTNI – Ambito di conservazione del territorio non insediabile e/o in zona RA – Ambiti di Riquilificazione RA23 (Centri e nuclei storici).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 570, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 159, mapp. 153, mapp. 154, mapp. 151, mapp. 162, mapp. 543, mapp. 542 e mapp. 541
- foglio 30 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 390, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 162, mapp. 163, mapp. 739, Strada vicinale, mapp. 545, mapp. 544 e mapp. 543
- foglio 30 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3840, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 730, mapp. 228, mapp. 233, mapp. 234, mapp. 239, mapp. 248, mapp. 249, mapp. 247, mapp. 246, mapp. 245 e mapp. 243
- foglio 30 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1650, reddito agrario 5,54 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da impianto meccanografico del 26/01/1976

Coerenze: confina con: mapp. 368, Strada vicinale, mapp. 6, mapp. 849 e mapp. 365

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 30 mapp. 160 - terreno	570,00	x	100 %	=	570,00
fg. 30 mapp. 165 - terreno	390,00	x	100 %	=	390,00
fg. 30 mapp. 242 - terreno	3.840,00	x	100 %	=	3.840,00
fg. 30 mapp. 366 - terreno	1.650,00	x	100 %	=	1.650,00
Totale:	6.450,00				6.450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.500,00**

BENI IN QUILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità uliveto ed

urbanisticamente ubicato in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 414 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 1, superficie 170, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Strada, mapp. 413 e mapp. 415

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 30 mapp. 414 - terreno	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.200,00**

BENI IN QUILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 1 appezzamento di terreno avente forma irregolare, catastalmente avente qualità seminativo

arborato ed urbanisticamente ubicato in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 3, superficie 610, deduzione A3, reddito agrario 5,99 €, reddito dominicale 8,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Rio, mapp. 6, Rio e mapp. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 46 mapp. 327 - terreno	610,00	x	100 %	=	610,00
Totale:	610,00				610,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)** derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, osservatori del mercato immobiliare V.A.M.

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	6.450,00	0,00	10.500,00	10.500,00
B	terreno agricolo	170,00	0,00	1.200,00	1.200,00
C	terreno agricolo	610,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				13.900,00 €	13.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.900,00**

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: **€. 11.815,00**

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: **€. 8.861,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **15.158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 7 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità prevalente a bosco ceduo ed urbanisticamente ubicati in zona RP (Ambiti di Riqualificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale) e/o in zona RA – Ambiti di Riqualificazione RA22 – Centri e nuclei storici) e/o CTNI – Ambito di conservazione del territorio non insediabile.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1740, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 208, Strada vicinale, mapp. 197 e mapp. 195
- foglio 30 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 608 e mapp. 759
- foglio 30 particella 610 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 4550, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 43, mapp. 606, mapp. 761, mapp. 636, mapp. 635 e mapp. 183
- foglio 30 particella 756 (catasto terreni), qualita/classe rel ente ur, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 07/07/2006 pratica n. SV0083747 in atti dal 07/07/2006 T. FRAZ. 83656/2006 (n. 83656.1/2006)
Coerenze: confina con: mapp. 749, mapp. 757 e mapp. 759
- foglio 30 particella 757 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1020, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/07/2006 pratica n. SV0083656 in atti dal 07/07/2006 (n. 83656.1/2006)
Coerenze: confina con: mapp. 756, mapp. 758, mapp. 608 e mapp. 759
- foglio 30 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 7186, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/07/2006 pratica n. SV0083656 in atti dal 07/07/2006 (n. 83656.1/2006)
Coerenze: confina con: mapp. 757, mapp. 608, mapp. 609, mapp. 193, Strada vicinale, mapp. 196, Strada vicinale, mapp. 270, mapp. 612, mapp. 750, mapp. 740, mapp. 805, mapp. 645, mapp. 636, mapp. 760 e mapp. 756
- foglio 30 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 640, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da frazionamento del 07/07/2006 pratica n. SV0083656 in atti dal 07/07/2006 (n. 83656.1/2006)

Coerenze: confina con: mapp. 610, mapp. 607, mapp. 760 e mapp. 636

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.158,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.675,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/1989), con atto stipulato il 25/01/1989 a firma di Notaio Gian Raffaele Sinisi ai nn. rep. 70232/12589 di repertorio, trascritto il 18/02/1989 a Savona ai nn. RG 1683 RP 1120.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **15.158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n° 7 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità prevalente a bosco ceduo ed urbanisticamente ubicati in zona RP (Ambiti di Riquilificazione RP 102 – Territorio di presidio ambientale) e/o in zona RA – Ambiti di Riquilificazione RA22 – Centri e nuclei storici) e/o CTNI – Ambito di conservazione del territorio non insediabile.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1740, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 208, Strada vicinale, mapp. 197 e mapp. 195
- foglio 30 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 608 e mapp. 759
- foglio 30 particella 610 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 4550, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 43, mapp. 606, mapp. 761, mapp. 636, mapp. 635 e mapp. 183
- foglio 30 particella 756 (catasto terreni), qualita/classe rel ente ur, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 07/07/2006 pratica n. SV0083747 in atti dal 07/07/2006 T. FRAZ. 83656/2006 (n. 83656.1/2006)
Coerenze: confina con: mapp. 749, mapp. 757 e mapp. 759
- foglio 30 particella 757 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1020, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/07/2006 pratica n. SV0083656 in atti dal 07/07/2006 (n. 83656.1/2006)

Coerenze: confina con: mapp. 756, mapp. 758, mapp. 608 e mapp. 759

- foglio 30 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 7186, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 2,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/07/2006 pratica n. SV0083656 in atti dal 07/07/2006 (n. 83656.1/2006)

Coerenze: confina con: mapp. 757, mapp. 608, mapp. 609, mapp. 193, Strada vicinale, mapp. 196, Strada vicinale, mapp. 270, mapp. 612, mapp. 750, mapp. 740, mapp. 805, mapp. 645, mapp. 636, mapp. 760 e mapp. 756

- foglio 30 particella 761 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 640, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/07/2006 pratica n. SV0083656 in atti dal 07/07/2006 (n. 83656.1/2006)

Coerenze: confina con: mapp. 610, mapp. 607, mapp. 760 e mapp. 636

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 30 mapp. 610 - terreno	4.550,00	x	100 %	=	4.550,00
fg. 30 mapp. 761 - terreno	640,00	x	100 %	=	640,00
fg. 30 mapp. 609 - terreno	20,00	x	100 %	=	20,00
fg. 30 mapp. 756 - terreno	2,00	x	100 %	=	2,00
fg. 30 mapp. 757 - terreno	1.020,00	x	100 %	=	1.020,00
fg. 30 mapp. 759 - terreno	7.186,00	x	100 %	=	7.186,00
fg. 30 mapp. 198 - terreno	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
Totale:	15.158,00				15.158,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)** derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, osservatori del mercato immobiliare V.A.M.

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	15.158,00	0,00	5.500,00	5.500,00
				5.500,00 €	5.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.500,00**

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: **€. 4.675,00**

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:

€. 3.506,25

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **13.190,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità pascolo e/o bosco ceduo ed urbanisticamente ubicati in zona CTNI (Ambito di conservazione del territorio non insediabile).

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 520, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Rio, mapp. 34 e mapp. 37
- foglio 46 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9720, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 4,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Rio, mapp. 27, mapp. 28, mapp. 29, mapp. 38, mapp. 35, mapp. 37 e mapp. 33
- foglio 46 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 1560, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 34, mapp. 38, mapp. 39, mapp. 36 e mapp. 37
- foglio 46 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1390, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 35, mapp. 39, mapp. 41 e mapp. 37

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.700,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.995,00

Data di conclusione della relazione: 13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3154 RP 450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 247.258,05

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 14/1199 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Savona ai nn. RG 1981 RP 1175.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 22/10/1982 fino al 01/07/2003), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. den. n. 87 vol. 777 di repertorio, trascritto il 06/04/1985 a Savona ai nn. RG 2540 RP 2030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/2003 fino al 06/10/2005), con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 76/1160 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Savona ai nn. RG 10394 RP 7202

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **13.190,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità pascolo e/o bosco ceduo ed urbanisticamente ubicati in zona CTNI (Ambito di conservazione del territorio non insediabile).

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 520, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Rio, mapp. 34 e mapp. 37
- foglio 46 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9720, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 4,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Rio, mapp. 27, mapp. 28, mapp. 29, mapp. 38, mapp. 35, mapp. 37 e mapp. 33
- foglio 46 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 1560, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 34, mapp. 38, mapp. 39, mapp. 36 e mapp. 37
- foglio 46 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1390, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 35, mapp. 39, mapp. 41 e mapp. 37

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 46 mapp. 33 - terreno	520,00	x	100 %	=	520,00
fg. 46 mapp. 34 - terreno	9.720,00	x	100 %	=	9.720,00
fg. 46 mapp. 35 - terreno	1.560,00	x	100 %	=	1.560,00
fg. 46 mapp. 36 - terreno	1.390,00	x	100 %	=	1.390,00
Totale:	13.190,00				13.190,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano** (SV) derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, osservatori del mercato immobiliare V.A.M.

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	13.190,00	0,00	4.700,00	4.700,00
				4.700,00 €	4.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.700,00**

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: **€. 3.995,00**

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: **€. 2.996,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - PROCEDURE CONCURSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 11/2017

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **11.627,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 5 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità pascolo arborato e/o seminativo irriguo arborato e/o prato ed urbanisticamente ubicati in zona RP (ambiti di riqualificazione RP102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 27, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 94 e Strada
- foglio 43 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 4, superficie 4620, deduzione A3, reddito agrario 41,76 €, reddito dominicale 23,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Strada, mapp. 238, mapp. 214, mapp. 160 e mapp. 234
- foglio 43 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 640, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 238, mapp. 108, mapp. 167 e mapp. 162
- foglio 43 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 1, superficie 380, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 106, mapp. 238, mapp. 161 e mapp. 243
- foglio 43 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 5960, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Strada, mapp. 95, mapp. 94, mapp. 99, altro foglio catastale, mapp. 108, mapp. 107, mapp. 162, mapp. 161, mapp. 214 e mapp. 106

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.627,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.150,00
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3154 RP 450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 247.258,05

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2015 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 370/2015 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Savona ai nn. RG 3155 RP 451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 89.973,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2016 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 1722 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a Savona ai nn. RG 6616 RP 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 172.420,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/04/2020 a firma di Corte di Appello di Genova ai nn. rep. 411/2020 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Savona ai nn. RG 4172 RP 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 179.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2005), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 14/1199 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Savona ai nn. RG 1981 RP 1175.

In data 27/02/2024 rep. 41944/17793 (trascritta a Savona 29/02/2024 RG 1902 RP 1624) a firma Notaio Enrico Zanobini è stata effettuata accettazione di eredità con beneficio di inventario dal Dott. Peri Alberto in qualità di curatore del fallimento *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 22/10/1982 fino al 01/07/2003), con atto stipulato il 22/10/1982 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. den. n. 87 vol. 777 di repertorio, trascritto il 06/04/1985 a Savona ai nn. RG 2540 RP 2030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/07/2003 fino al 06/10/2005), con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Ufficio Registro Savona ai nn. rep. 76/1160 di repertorio, trascritto il 12/09/2003 a Savona ai nn. RG 10394 RP 7202

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN QUILIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **11.627,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di n° 5 appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità pascolo arborato e/o seminativo irriguo arborato e/o prato ed urbanisticamente ubicati in zona RP (ambiti di riqualificazione RP102 – Territorio di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 27, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 94 e Strada
- foglio 43 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb 4, superficie 4620, deduzione A3, reddito agrario 41,76 €, reddito dominicale 23,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Strada, mapp. 238, mapp. 214, mapp. 160 e mapp. 234
- foglio 43 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 640, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 238, mapp. 108, mapp. 167 e mapp. 162
- foglio 43 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 1, superficie 380, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: mapp. 106, mapp. 238, mapp. 161 e mapp. 243
- foglio 43 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb 2, superficie 5960, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 26/01/1976
Coerenze: confina con: Strada, mapp. 95, mapp. 94, mapp. 99, altro foglio catastale, mapp. 108, mapp. 107, mapp. 162, mapp. 161, mapp. 214 e mapp. 106

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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. 43 mapp. 105 - terreno	27,00	x	100 %	=	27,00
fg. 43 mapp. 106 - terreno	4.620,00	x	100 %	=	4.620,00
fg. 43 mapp. 107 - terreno	640,00	x	100 %	=	640,00
fg. 43 mapp. 214 - terreno	380,00	x	100 %	=	380,00
fg. 43 mapp. 238 - terreno	5.960,00	x	100 %	=	5.960,00
Totale:	11.627,00				11.627,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Quiliano (SV)** derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Quiliano, osservatori del mercato immobiliare V.A.M.

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	11.627,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				19.000,00 €	19.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

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: **€. 16.150,00**

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: **€. 12.112,50**

data 13/01/2026

il tecnico incaricato
Marco Gerbi