



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

22/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CURATORE:

Dott. Stefano F. Gotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2025

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 - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 22/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno produttivo artigianale** a SPIGNO MONFERRATO, della superficie commerciale di **7.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare e catastalmente aventi qualità seminativo ed urbanisticamente ubicati in zona D3 (area produttiva-artigianale di nuovo impianto sottoposta a PEC-art. 27); all'atto del sopralluogo il mapp. 134 era utilizzato parzialmente quale deposito materiale e parcheggio auto.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3620, reddito agrario 15,89 €, reddito dominicale 25,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 17/01/2002 pratica n. 61 in atti dal 17/01/2002 (n. 222.1/2002)
Coerenze: mapp. 107, mapp. 106, mapp. 128, mapp. 132, mapp. 204, mapp. 157 e mapp. 155
- foglio 1 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 430, reddito agrario 1,89 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/05/2003 pratica n. 11136 in atti dal 15/05/2003 (n. 1726.1/2003)
Coerenze: mapp. 141, mapp. 215, mapp. 97, mapp. 108 e mapp. 64
- foglio 1 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3200, reddito agrario 14,05 €, reddito dominicale 22,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/05/2009 pratica n. AL0133401 in atti dal 15/05/2009 (n. 133401.1/2009)
Coerenze: mapp. 142, mapp. 147, mapp. 204, mapp. 203, mapp. 214 e mapp. 97

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 290.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 246.500,00

Data di conclusione della relazione:

15/05/2025

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 **legale** attiva, stipulata il 26/04/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. rep. 2930/10322 di repertorio, iscritta il 27/04/2022 a Acqui Terme ai nn. RG 1941 RP 187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 4.236.505,28.

Importo capitale: € 2.118.252,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, stipulata il 20/09/2023 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 31/2023 di repertorio, trascritta il 28/12/2023 a Acqui Terme ai nn. RG 5890 RP 4886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 08/08/2002), con atto stipulato il 08/08/2002 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 32108/14658 di repertorio, trascritto il 03/09/2002 a Acqui Terme ai nn. RG 4397 RP 3351.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 134

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2003), con atto stipulato il 24/06/2003 a firma di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico ai nn. rep. 71627/15705 di repertorio, trascritto il 01/07/2003 a Acqui Terme ai nn. RG 3275 RP 2320.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 142 e mapp. 215

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2002 fino al 08/08/2002), con atto stipulato il 17/04/2002 a firma di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico ai nn. rep. 68846 di repertorio, trascritto il 02/05/2002 a Acqui Terme ai nn. RG 2028 RP 1573.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 134

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRGI , in forza di delibera variante al PRGI approvata dalla Regione Piemonte con DGR n° 8-30010 in data 08/05/2000, l'immobile ricade in zona D3-area produttiva artigianale di nuovo impianto sottoposta a PEC - art. 27

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 SPIGNO MONFERRATO

TERRENO PRODUTTIVO ARTIGIANALE**DI CUI AL PUNTO A**

Terreno produttivo artigianale a SPIGNO MONFERRATO, della superficie commerciale di **7.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare e catastalmente aventi qualità seminativo ed urbanisticamente ubicati in zona D3 (area produttiva-artigianale di nuovo impianto sottoposta a PEC-art. 27); all'atto del sopralluogo il mapp. 134 era utilizzato parzialmente quale deposito materiale e parcheggio auto.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3620, reddito agrario 15,89 €, reddito dominicale 25,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 17/01/2002 pratica n. 61 in atti dal 17/01/2002 (n. 222.1/2002)
Coerenze: mapp. 107, mapp. 106, mapp. 128, mapp. 132, mapp. 204, mapp. 157 e mapp. 155
- foglio 1 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 430, reddito agrario 1,89 €, reddito dominicale 3,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/05/2003 pratica n. 11136 in atti dal 15/05/2003 (n. 1726.1/2003)
Coerenze: mapp. 141, mapp. 215, mapp. 97, mapp. 108 e mapp. 64
- foglio 1 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 3200, reddito agrario 14,05 €, reddito dominicale 22,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/05/2009 pratica n. AL0133401 in atti dal 15/05/2009 (n. 133401.1/2009)
Coerenze: mapp. 142, mapp. 147, mapp. 204, mapp. 203, mapp. 214 e mapp. 97

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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. 134	3.620,00	x	100 %	=	3.620,00
mapp. 142	430,00	x	100 %	=	430,00

mapp. 215	3.200,00	x	100 %	=	3.200,00
Totale:	7.250,00				7.250,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **290.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 290.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 290.000,00**

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 Spigno Monferrato (AL) 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 Alessandria, conservatoria dei registri immobiliari di Acqui Terme, ufficio tecnico di Spigno Monferrato

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 produttivo artigianale	7.250,00	0,00	290.000,00	290.000,00

	290.000,00 €	290.000,00 €
--	--------------	--------------

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: €. 290.000,00

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: €. 246.500,00
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: €. 184.875,00

data 15/05/2025

il tecnico incaricato
Marco Gerbi