



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 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricati diruti a PALLARE - -, della superficie commerciale di **323,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricati diruti (fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili), catastalmente identificati con i mappali nn° 110 e 111 ed urbanisticamente ubicati in zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale).

I fabbricati oggetto della presente valutazione sono attualmente raggiungibili solo a mezzo di strada sterrata di disagiata percorribilità ed esclusivamente con automezzo adatto ai percorsi fuoristrada e per il raggiungimento degli stessi fabbricati la durata del percorso è di circa 45 minuti dalla diramazione della strada asfaltata principale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 110 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Monmartino s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2015 pratica n. SV0093808 in atti dal 25/09/2015 Variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 45356.1/2015)
Coerenze: Strada Vicinale della Notola e mapp. 109
- foglio 14 particella 111 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Monmartino s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2015 pratica n. SV0093808 in atti dal 25/09/2015 Variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 45356.1/2015)
Coerenze: Strada Vicinale della Notola, mapp. 113 e mapp. 292

B terreno agricolo a PALLARE - -, della superficie commerciale di **349.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità seminativo e/o seminativo irriguo e/o prato e/o pascolo cespugliato e/o bosco ceduo ed urbanisticamente ubicati in zona AB (zona agricola boscata di presidio

ambientale) e zona AP (zona agricola protetta non insediabile).

I terreni oggetto della presente valutazione sono attualmente raggiungibili solo a mezzo di strada sterrata di disagiata percorribilità ed esclusivamente con automezzo adatto ai percorsi fuoristrada; per il raggiungimento dei fabbricati diruti (identificati con i mappali nn° 110 e 111) la durata del percorso è di circa 45 minuti dalla diramazione della strada asfaltata principale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 11660, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 3,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 530, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1830, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 2370, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1490, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 990, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 0,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2920, reddito agrario 6,03 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1350, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 81130, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 25,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug U, superficie 4200, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 2470, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 2,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 650, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da impianto meccanografico del 08/05/1970

- foglio 14 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 3230, reddito agrario 6,67 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 440, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 13630, reddito agrario 28,16 €, reddito dominicale 10,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 140, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1170, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 22450, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 6,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
- foglio 14 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5770, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 28200, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9530, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 120800, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 37,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1940, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2780, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
- foglio 14 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5570, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
- foglio 14 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 590, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1780, reddito

agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970

- foglio 14 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2390, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 3520, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
- foglio 14 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2120, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 2790, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 3, superficie 390, deduzione A1, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 3800, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 4470, reddito agrario 9,23 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970

Coerenze: L'intero compendio (escluso il mappale n° 215) confina con mappali nn° 144, 137, 131, 132, 100, 103, 104, 296, 70, 71, 29, 35, 36, 41, 46, 53, 54, Rio della Tana, mappale n° 289, altro foglio catastale, mappali nn° 154, 157, 156, 161, 162, altro foglio catastale, mappale n° 169, Strada Vicinale della Rudina, mappali nn° 184, 183, 181, 180, 179 e 178. I fabbricati (di cui al corpo A) confinano con mappali nn° 113 e 292, Strada Vicinale della Notola e mappale n° 109. Il mappale n° 215 confina con Strada Vicinale del Tacco, mappali nn° 179, 216, 217 e 225.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	349.413,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.158,75
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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona ai nn. rep. 11021/2021 di repertorio, trascritta il 22/06/2021 a Savona ai nn. RG 6585 RP 5109, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 29/12/2023 a Savona ai nn. RG 13396 RP 10934, 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 26/06/2014), con atto stipulato il 26/06/2014 a firma di Notaio Agostino Firpo ai nn. rep. 60924/34328 di

repertorio, trascritto il 07/07/2014 a Savona ai nn. RG 5417 RP 4411

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 31/12/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/12/2009 fino al 26/06/2014), con atto stipulato il 31/12/2009 a firma di Ufficio del Registro di Milano ai nn. rep. 145/9990/9 di repertorio, trascritto il 11/02/2010 a Savona ai nn. RG 1424 RP 1009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera decreto del Presidente della Giunta Regionale Ligure n° 127 del 02/08/2000 e successiva variante approvata con decreto del Presidente della Provincia di Savona n° 151 del 26/10/2006, l'immobile ricade in zona AB - zona agricola boscata di presidio ambientale e AP - zona agricola protetta non insediabile

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 PALLARE - -

FABBRICATI DIRUTI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricati diruti a PALLARE - -, della superficie commerciale di **323,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricati diruti (fabbricati fatiscanti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili), catastalmente identificati con i mappali nn° 110 e 111 ed

urbanisticamente ubicati in zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale).

I fabbricati oggetto della presente valutazione sono attualmente raggiungibili solo a mezzo di strada sterrata di disagiata percorribilità ed esclusivamente con automezzo adatto ai percorsi fuoristrada e per il raggiungimento degli stessi fabbricati la durata del percorso è di circa 45 minuti dalla diramazione della strada asfaltata principale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 110 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Monmartino s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2015 pratica n. SV0093808 in atti dal 25/09/2015 Variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 45356.1/2015)
Coerenze: Strada Vicinale della Notola e mapp. 109
- foglio 14 particella 111 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Monmartino s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2015 pratica n. SV0093808 in atti dal 25/09/2015 Variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 45356.1/2015)
Coerenze: Strada Vicinale della Notola, mapp. 113 e mapp. 292

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona).

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. 110	210,00	x	100 %	=	210,00
mapp. 111 (fabbricato)	30,00	x	100 %	=	30,00
mapp. 111 (terreno qualità prato)	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	323,00				323,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-25% per difficoltà di raggiungimento del compendio immobiliare il quale avviene solo a mezzo di strada sterrata di disagiata percorribilità ed esclusivamente con automezzo adatto ai percorsi fuoristrada (circa 45 minuti)	-925,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.775,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.775,00**

BENI IN PALLARE - -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PALLARE - -, della superficie commerciale di **349.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità seminativo e/o seminativo irriguo e/o prato e/o pascolo cespugliato e/o bosco ceduo ed urbanisticamente ubicati in zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale) e zona AP (zona agricola protetta non insediabile).

I terreni oggetto della presente valutazione sono attualmente raggiungibili solo a mezzo di strada sterrata di disagiata percorribilità ed esclusivamente con automezzo adatto ai percorsi fuoristrada; per il raggiungimento dei fabbricati diruti (identificati con i mappali nn° 110 e 111) la durata del percorso è di circa 45 minuti dalla diramazione della strada asfaltata principale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 11660, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 3,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

- da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 530, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1830, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 2370, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1490, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 990, reddito agrario 2,05 €, reddito dominicale 0,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 2920, reddito agrario 6,03 €, reddito dominicale 2,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1350, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 81130, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 25,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug U, superficie 4200, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 2470, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 2,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 650, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 3230, reddito agrario 6,67 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 440, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 13630, reddito agrario 28,16 €, reddito dominicale 10,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 140, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1170, reddito

- agrario 2,42 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 22450, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 6,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
 - foglio 14 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5770, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 4, superficie 28200, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 9530, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 120800, reddito agrario 6,24 €, reddito dominicale 37,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1940, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2780, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
 - foglio 14 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 5570, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
 - foglio 14 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 590, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1780, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2390, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 3520, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 30/03/2001 pratica n. 103924 in atti dal 18/05/2001 mod. 26 n. 71298/01 (n. 71298.1/2001)
 - foglio 14 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2120, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
 - foglio 14 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 2790, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da impianto meccanografico del 08/05/1970

- foglio 14 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 3, superficie 390, deduzione A1, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 215 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 3800, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
- foglio 14 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 4470, reddito agrario 9,23 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970

Coerenze: L'intero compendio (escluso il mappale n° 215) confina con mappali nn° 144, 137, 131, 132, 100, 103, 104, 296, 70, 71, 29, 35, 36, 41, 46, 53, 54, Rio della Tana, mappale n° 289, altro foglio catastale, mappali nn° 154, 157, 156, 161, 162, altro foglio catastale, mappale n° 169, Strada Vicinale della Rudina, mappali nn° 184, 183, 181, 180, 179 e 178. I fabbricati (di cui al corpo A) confinano con mappali nn° 113 e 292, Strada Vicinale della Notola e mappale n° 109. Il mappale n° 215 confina con Strada Vicinale del Tacco, mappali nn° 179, 216, 217 e 225.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona).

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. 91	11.660,00	x	100 %	=	11.660,00
mapp. 92	530,00	x	100 %	=	530,00
mapp. 93	1.830,00	x	100 %	=	1.830,00
mapp. 94	2.370,00	x	100 %	=	2.370,00
mapp. 95	1.490,00	x	100 %	=	1.490,00
mapp. 96	990,00	x	100 %	=	990,00
mapp. 97	2.920,00	x	100 %	=	2.920,00
mapp. 98	1.350,00	x	100 %	=	1.350,00
mapp. 105	81.130,00	x	100 %	=	81.130,00
mapp. 106	4.200,00	x	100 %	=	4.200,00

mapp. 107	2.470,00	x	100 %	=	2.470,00
mapp. 108	650,00	x	100 %	=	650,00
mapp. 109	3.230,00	x	100 %	=	3.230,00
mapp. 112	440,00	x	100 %	=	440,00
mapp. 113	13.630,00	x	100 %	=	13.630,00
mapp. 114	140,00	x	100 %	=	140,00
mapp. 115	1.170,00	x	100 %	=	1.170,00
mapp. 116	22.450,00	x	100 %	=	22.450,00
mapp. 117	5.770,00	x	100 %	=	5.770,00
mapp. 147	28.200,00	x	100 %	=	28.200,00
mapp. 148	9.530,00	x	100 %	=	9.530,00
mapp. 149	120.800,00	x	100 %	=	120.800,00
mapp. 150	1.940,00	x	100 %	=	1.940,00
mapp. 151	2.780,00	x	100 %	=	2.780,00
mapp. 152	5.570,00	x	100 %	=	5.570,00
mapp. 153	590,00	x	100 %	=	590,00
mapp. 160	1.780,00	x	100 %	=	1.780,00
mapp. 163	2.390,00	x	100 %	=	2.390,00
mapp. 164	3.520,00	x	100 %	=	3.520,00
mapp. 165	2.120,00	x	100 %	=	2.120,00
mapp. 166	2.790,00	x	100 %	=	2.790,00
mapp. 167	390,00	x	100 %	=	390,00
mapp. 215	3.800,00	x	100 %	=	3.800,00
mapp. 292	4.470,00	x	100 %	=	4.470,00
Totale:	349.090,00				349.090,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

144.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

-25% per difficoltà di raggiungimento del compendio immobiliare il quale avviene solo a mezzo di strada sterrata di disagiata percorribilità ed esclusivamente con automezzo adatto ai percorsi fuoristrada (circa 45 minuti)	-36.000,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.000,00**

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 Pallare (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 Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Pallare, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. (Valori Agricoli Medi anno 2024)

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	fabbricati diruti	323,00	0,00	2.775,00	2.775,00
B	terreno agricolo	349.090,00	0,00	108.000,00	108.000,00
				110.775,00 €	110.775,00 €

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: **€. 110.775,00**

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:	€. 94.158,75
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:	€. 70.619,06

data 15/05/2025

il tecnico incaricato
Marco Gerbi