



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## PROCEDURE CONCURSUALI

### 22/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CUSTODE:

Dott. Stefano F. Gotta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2025

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 - PROCEDURE CONCORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 22/2023

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** casa civile abitazione e magazzini annessi a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **136,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pallare ed avente accesso dal civ. n° 24 di Via Monmartino.

Il compendio è così composto:

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 243, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a locali cantina/depositi ed avente altezza interna variabile da mt. 1,20 circa a mt. 2,20 circa;
  - Piano primo, adibito ad abitazione ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa ad esclusione del locale w.c. che risulta avere altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,20 circa (v. grafici illustrativi);
  - Piano secondo (sottotetto): all'atto del sopralluogo, a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non si è potuto prenderne visione; ad ogni buon conto dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti, risulta composta da n° 4 locali adibiti a deposito ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 3,50 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 245, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a deposito attrezzi ed avente altezza interna pari a da mt. 2,70 circa;
  - Piano primo, adibito a fienile ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,70 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 273, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a legnaia ed avente altezza media interna pari a mt. 3,30 circa.

**Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne delle unità immobiliari sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.**

**Si precisa altresì che le misure esterne delle unità immobiliari sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.**

I principali caratteri di finitura delle unità immobiliari rilevati, per quanto possibile, al momento del sopralluogo consistevano in: strutture perimetrali ed interne in muratura mista, copertura in legno e manto in tegole.

I caratteri di finitura interni delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 243: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica, pareti in muratura a vista e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro, porta di ingresso in legno dotata di serratura semplice;

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 245: pavimenti in battuto di cemento e pareti in muratura a vista;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 273: pavimenti privi di finitura e pareti in muratura a vista.

Si precisa che all'atto del sopralluogo si è rilevata la realizzazione di tettoie e manufatti precari nonché di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati per i quali si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento (si rimanda alla lettura del paragrafo 8).

Si evidenzia che per quanto concerne le finiture interne delle unità immobiliari, così come già precedentemente evidenziato, le stesse vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata e composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 21 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 243 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Monmartino n. 24, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: mapp. 244 su 4 lati

**B** **fienile** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **23,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pallare ed avente accesso dal civ. n° 24 di Via Monmartino.

Il compendio è così composto:

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 243, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a locali cantina/depositi ed avente altezza interna variabile da mt. 1,20 circa a mt. 2,20 circa;
  - Piano primo, adibito ad abitazione ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa ad esclusione del locale w.c. che risulta avere altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,20 circa (v. grafici illustrativi);
  - Piano secondo (sottotetto): all'atto del sopralluogo, a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non si è potuto prenderne visione; ad ogni buon conto dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti, risulta composta da n° 4 locali adibiti a deposito ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 3,50 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 245, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a deposito attrezzi ed avente altezza interna pari a da mt. 2,70 circa;
  - Piano primo, adibito a fienile ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,70 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 273, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a legnaia ed avente altezza media interna pari a mt. 3,30 circa.

**Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne delle unità immobiliari sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.**

**Si precisa altresì che le misure esterne delle unità immobiliari sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.**

I principali caratteri di finitura delle unità immobiliari rilevati, per quanto possibile, al momento del sopralluogo consistevano in: strutture perimetrali ed interne in muratura mista, copertura in legno e manto in tegole.

I caratteri di finitura interni delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 243: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica, pareti in muratura a vista e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro, porta di ingresso in legno dotata di serratura semplice;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 245: pavimenti in battuto di cemento e pareti in muratura a vista;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 273: pavimenti privi di finitura e pareti in muratura a vista.

Si precisa che all'atto del sopralluogo si è rilevata la realizzazione di tettoie e manufatti precari nonché di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati per i quali si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento (si rimanda alla lettura del paragrafo 8).

Si evidenzia che per quanto concerne le finiture interne delle unità immobiliari, così come già precedentemente evidenziato, le stesse vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata e composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 21 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 245 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 30 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: Via Monmartino n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2015 pratica n. SV0093850 in atti dal 25/09/2015 variazione di toponomastica variazione toponomastica d'ufficio (n. 45389.1/2015)  
Coerenze: Strada Comunale Pallare Biestro, mapp. 284, mapp. 274, mapp. 246, mapp. 277, mapp. 244, mapp. 241 e mapp. 242

**C** **legnaia** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **11,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pallare ed avente accesso dal civ. n° 24 di Via Monmartino.

Il compendio è così composto:

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 243, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a locali cantina/depositi ed avente altezza interna variabile da mt. 1,20 circa a mt. 2,20 circa;
  - Piano primo, adibito ad abitazione ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa ad esclusione del locale w.c. che risulta avere altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,20 circa (v. grafici illustrativi);
  - Piano secondo (sottotetto): all'atto del sopralluogo, a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non si è potuto prenderne visione; ad ogni buon conto dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti, risulta composta da n° 4 locali adibiti a deposito ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa

a mt. 3,50 circa (v. grafici illustrativi);

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 245, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a deposito attrezzi ed avente altezza interna pari a da mt. 2,70 circa;
  - Piano primo, adibito a fienile ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,70 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 273, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a legnaia ed avente altezza media interna pari a mt. 3,30 circa.

**Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne delle unità immobiliari sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.**

**Si precisa altresì che le misure esterne delle unità immobiliari sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.**

I principali caratteri di finitura delle unità immobiliari rilevati, per quanto possibile, al momento del sopralluogo consistevano in: strutture perimetrali ed interne in muratura mista, copertura in legno e manto in tegole.

I caratteri di finitura interni delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 243: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica, pareti in muratura a vista e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro, porta di ingresso in legno dotata di serratura semplice;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 245: pavimenti in battuto di cemento e pareti in muratura a vista;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 273: pavimenti privi di finitura e pareti in muratura a vista.

Si precisa che all'atto del sopralluogo si è rilevata la realizzazione di tettoie e manufatti precari nonché di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati per i quali si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento (si rimanda alla lettura del paragrafo 8).

Si evidenzia che per quanto concerne le finiture interne delle unità immobiliari, così come già precedentemente evidenziato, le stesse vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata e composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 21 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 273 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 41 mq, rendita 78,35 Euro, indirizzo catastale: Via Monmartino n. 24, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: mapp. 245 e mapp. 244

**D terreno agricolo** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **1.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno avente forma irregolare e catastalmente di qualità seminativo irriguo arborato per una superficie complessiva pari a mq. 1.320,00.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Pallare, urbanisticamente, risultano inseriti nella zona di piano

identificata quale zona AG (zona di produzione agricola tradizionale).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 244 (catasto terreni), qualità/classe semin irr arb 2, superficie 1320, deduzione A1, reddito agrario 8,86 €, reddito dominicale 8,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione d'ufficio del 20/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 25.2/1995)  
Coerenze: altro foglio catastale, mapp. 272, mapp. 241, mapp. 245, mapp. 273 e mapp. 243

**E terreno agricolo** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **24.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare e catastalmente di qualità bosco ceduo e/o misto e/o alto per una superficie complessiva pari a mq. 24.830,00.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Pallare, urbanisticamente, risultano inseriti nella zona di piano identificata quale zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 118 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 2, superficie 300, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada Vicinale Cavallera e Rio
- foglio 3 particella 119 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 2, superficie 190, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada Vicinale Cavallera e Rio
- foglio 3 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 3, superficie 12090, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 3,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada Vicinale Cavallera, Rio, mapp. 169 e mapp. 166
- foglio 8 particella 39 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto 3, superficie 11700, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 5,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada vicinale, mapp. 65, mapp. 64, mapp. 38, mapp. 447, mapp. 19 e mapp. 20
- foglio 8 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe bosco alto 3, superficie 550, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada vicinale, mapp. 41, mapp. 67 e mapp. 66

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>26.321,48 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>      |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 63.800,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 54.230,00</b> |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>11/11/2025</b>   |

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, 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 \*\*\*

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: *Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2008), con atto stipulato il 12/04/2008 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 101597/21773 di repertorio, trascritto il 22/04/2008 a Savona ai nn. RG 4343 RP 2941.

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 mapp. 118, 119, 168 e fg. 8 mapp. 39 e 40

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2008), con atto stipulato il 21/04/2008 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 101624/21793 di repertorio, trascritto il 05/05/2008 a Savona ai nn. RG 4992 RP 3370.

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 mapp. 243, 244, 245, e 273

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/09/1975 fino al 21/11/1987), con atto stipulato il 20/09/1975 a firma di Ufficio del Registro ai nn. n. 27 vol. 679 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 mapp. 243, 244, 245, e 273.

E successiva riunione usufrutto alla nuda proprietà avvenuta in data 12/03/1976 n. 136 vol. 78

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/09/1975 fino al 12/04/2008), con atto stipulato il 20/09/1975 a firma di Ufficio del Registro ai nn. n. 27 vol. 679 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 mapp. 118, 119, 168 e fg. 8 mapp. 39 e 40.

E successiva riunione usufrutto alla nuda proprietà avvenuta in data 12/03/1976 n. 136 vol. 78

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1987 fino al 21/04/2008), con atto stipulato il 21/11/1987 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 37706 di repertorio, trascritto il 17/12/1987 a Savona ai nn. RP 7010.

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 mapp. 243, 244, 245, e 273

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **Pratica edilizia n° 039.04.96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato agricolo destinato a ricovero di prodotti ed attrezzi agricoli, rilasciata il 11/10/1997 con il n. 039.04.96 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione n° 1484 del 23/05/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento tetto, presentata il 18/05/1992, rilasciata il 23/05/1992 con il n. 1484 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, 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 AG - zona di produzione agricola tradizionale (mapp. 244) e AB - zona agricola boscata di presidio ambientale (fg. 3 mapp.

118, 119 e 168 e fg. 8 mapp. 39 e 40)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoie e manufatti precari e realizzazione di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e smaltimento di tettoie, manufatti precari e veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento di tettoie, manufatti precari e veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati: €7.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le dimensioni del fabbricato riportate sulla mappa catastale non corrispondono a quanto rilevato sui luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione Tipo mappale/Tipo frazionamento

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €200,00
- oneri professionista (variabile a seconda del Tecnico scelto): €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PALLARE VIA MONMARTINO 24

## CASA CIVILE ABITAZIONE E MAGAZZINI ANNESSI

DI CUI AL PUNTO A

**casa civile abitazione e magazzini annessi** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **136,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pallare ed avente accesso dal civ. n° 24 di Via Monmartino.

Il compendio è così composto:

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 243, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a locali cantina/depositi ed avente altezza interna variabile da mt. 1,20 circa a mt. 2,20 circa;
  - Piano primo, adibito ad abitazione ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa ad esclusione del locale w.c. che risulta avere altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt.

2,20 circa (v. grafici illustrativi);

- Piano secondo (sottotetto): all'atto del sopralluogo, a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non si è potuto prenderne visione; ad ogni buon conto dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti, risulta composta da n° 4 locali adibiti a deposito ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 3,50 circa (v. grafici illustrativi);
  
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 245, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a deposito attrezzi ed avente altezza interna pari a da mt. 2,70 circa;
  - Piano primo, adibito a fienile ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,70 circa (v. grafici illustrativi);
  
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 273, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a legnaia ed avente altezza media interna pari a mt. 3,30 circa.

**Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne delle unità immobiliari sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.**

**Si precisa altresì che le misure esterne delle unità immobiliari sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.**

I principali caratteri di finitura delle unità immobiliari rilevati, per quanto possibile, al momento del sopralluogo consistevano in: strutture perimetrali ed interne in muratura mista, copertura in legno e manto in tegole.

I caratteri di finitura interni delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 243: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica, pareti in muratura a vista e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro, porta di ingresso in legno dotata di serratura semplice;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 245: pavimenti in battuto di cemento e pareti in muratura a vista;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 273: pavimenti privi di finitura e pareti in muratura a vista.

Si precisa che all'atto del sopralluogo si è rilevata la realizzazione di tettoie e manufatti precari nonché di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati per i quali si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento (si rimanda alla lettura del paragrafo 8).

Si evidenzia che per quanto concerne le finiture interne delle unità immobiliari, così come già precedentemente evidenziato, le stesse vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata e composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 21 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 243 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Monmartino n. 24, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: mapp. 244 su 4 lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale.

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 terra - locali deposito   | 101,71        | x | 20 %   | = | 20,34         |
| piano primo - abitativo         | 101,71        | x | 100 %  | = | 101,71        |
| piano secondo - locali deposito | 72,51         | x | 20 %   | = | 14,50         |
| <b>Totale:</b>                  | <b>275,93</b> |   |        |   | <b>136,55</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.000,00**

BENI IN PALLARE VIA MONMARTINO 24

**FIENILE**

DI CUI AL PUNTO B

**fienile** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **23,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pallare ed avente accesso dal civ. n° 24 di Via Monmartino.

Il compendio è così composto:

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 243, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a locali cantina/depositi ed avente altezza interna variabile da mt. 1,20 circa a mt. 2,20 circa;
  - Piano primo, adibito ad abitazione ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa ad esclusione del locale w.c. che risulta avere altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,20 circa (v. grafici illustrativi);
  - Piano secondo (sottotetto): all'atto del sopralluogo, a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non si è potuto prenderne visione; ad ogni buon conto dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti, risulta composta da n° 4 locali adibiti a deposito ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 3,50 circa (v. grafici illustrativi);
  
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 245, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a deposito attrezzi ed avente altezza interna pari a da mt. 2,70 circa;
  - Piano primo, adibito a fienile ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,70 circa (v. grafici illustrativi);
  
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 273, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a legnaia ed avente altezza media interna pari a mt. 3,30 circa.

**Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne delle unità immobiliari sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.**

**Si precisa altresì che le misure esterne delle unità immobiliari sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.**

I principali caratteri di finitura delle unità immobiliari rilevati, per quanto possibile, al momento del sopralluogo consistevano in: strutture perimetrali ed interne in muratura mista, copertura in legno e manto in tegole.

I caratteri di finitura interni delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 243: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica, pareti in muratura a vista e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro, porta di ingresso in legno dotata di serratura semplice;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 245: pavimenti in battuto di cemento e pareti in muratura a vista;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 273: pavimenti privi di finitura e pareti in muratura a vista.

Si precisa che all'atto del sopralluogo si è rilevata la realizzazione di tettoie e manufatti precari nonché di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati per i quali si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento (si rimanda alla lettura del paragrafo 8).

Si evidenzia che per quanto concerne le finiture interne delle unità immobiliari, così come già precedentemente evidenziato, le stesse vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata e composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 21 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 245 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 30 mq, rendita

57,33 Euro, indirizzo catastale: Via Monmartino n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione toponomastica del 25/09/2015 pratica n. SV0093850 in atti dal 25/09/2015 variazione di toponomastica variazione toponomastica d'ufficio (n. 45389.1/2015)

Coerenze: Strada Comunale Pallare Biestro, mapp. 284, mapp. 274, mapp. 246, mapp. 277, mapp. 244, mapp. 241 e mapp. 242

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale.

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 terra - deposito attrezzi | 58,20         | x | 20 %   | = | 11,64        |
| piano primo - fienile           | 58,20         | x | 20 %   | = | 11,64        |
| <b>Totale:</b>                  | <b>116,40</b> |   |        |   | <b>23,28</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00**

**BENI IN PALLARE VIA MONMARTINO 24**

## LEGNAIA

### DI CUI AL PUNTO C

**legnaia** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **11,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pallare ed avente accesso dal civ. n° 24 di Via Monmartino.

Il compendio è così composto:

- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 243, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a locali cantina/depositi ed avente altezza interna variabile da mt. 1,20 circa a mt. 2,20 circa;
  - Piano primo, adibito ad abitazione ed avente altezza interna pari a mt. 3,00 circa ad esclusione del locale w.c. che risulta avere altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,20 circa (v. grafici illustrativi);
  - Piano secondo (sottotetto): all'atto del sopralluogo, a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, non si è potuto prenderne visione; ad ogni buon conto dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti, risulta composta da n° 4 locali adibiti a deposito ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 3,50 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 245, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a deposito attrezzi ed avente altezza interna pari a da mt. 2,70 circa;
  - Piano primo, adibito a fienile ed avente altezze interne variabili da mt. 1,70 circa a mt. 2,70 circa (v. grafici illustrativi);
- Unità immobiliare, distinta all'NCEU di Savona al fg. 3 mapp. 273, risulta così composta:
  - Piano terra, adibito a legnaia ed avente altezza media interna pari a mt. 3,30 circa.

**Si precisa che a causa delle condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili e per conseguenti motivi legati alla sicurezza, le misure interne delle unità immobiliari sono state estrapolate dalla documentazione reperita presso gli Enti preposti.**

**Si precisa altresì che le misure esterne delle unità immobiliari sono state opportunamente rilevate all'atto del sopralluogo.**

I principali caratteri di finitura delle unità immobiliari rilevati, per quanto possibile, al momento del sopralluogo consistevano in: strutture perimetrali ed interne in muratura mista, copertura in legno e manto in tegole.

I caratteri di finitura interni delle unità immobiliari, rilevati al momento del sopralluogo, consistevano in:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 243: pavimenti in piastrelle di marmo e/o piastrelle di ceramica, pareti in muratura a vista e/o tinteggiate e/o parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali adibiti a bagno e cucina, porte interne in legno, finestre in legno e vetro, porta di ingresso in legno dotata di serratura semplice;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 245: pavimenti in battuto di cemento e pareti in muratura a vista;
- Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con il mapp. 273: pavimenti privi di finitura e pareti in muratura a vista.

Si precisa che all'atto del sopralluogo si è rilevata la realizzazione di tettoie e manufatti precari nonché di veranda di accesso all'unità abitativa non autorizzati per i quali si dovrà procedere alla demolizione e smaltimento (si rimanda alla lettura del paragrafo 8).

Si evidenzia che per quanto concerne le finiture interne delle unità immobiliari, così come già precedentemente evidenziato, le stesse vertono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e per quanto si rimanda alla visione della documentazione fotografica allegata e composta dalle riprese dalla n° 1 alla n° 21 queste comprese.

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 273 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 41 mq, rendita 78,35 Euro, indirizzo catastale: Via Monmartino n. 24, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: mapp. 245 e mapp. 244

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale.

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| legnaia        | 58,25        | x | 20 %   | = | 11,65        |
| <b>Totale:</b> | <b>58,25</b> |   |        |   | <b>11,65</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale degli immobili nonché lo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.000,00**

BENI IN PALLARE VIA MONMARTINO 24

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **1.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamento di terreno avente forma irregolare e catastalmente di qualità seminativo irriguo arborato per una superficie complessiva pari a mq. 1.320,00.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Pallare, urbanisticamente, risultano inseriti nella zona di piano identificata quale zona AG (zona di produzione agricola tradizionale).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 244 (catasto terreni), qualità/classe semin irr arb 2, superficie 1320, deduzione A1, reddito agrario 8,86 €, reddito dominicale 8,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione d'ufficio del 20/10/1995 in atti dal 25/10/1995 (n. 25.2/1995)

Coerenze: altro foglio catastale, mapp. 272, mapp. 241, mapp. 245, mapp. 273 e mapp. 243

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale.

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. 244      | 1.320,00        | x | 100 %  | = | 1.320,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>1.320,00</b> |   |        |   | <b>1.320,00</b> |

**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**

BENI IN PALLARE VIA MONMARTINO 24

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a PALLARE Via Monmartino 24, della superficie commerciale di **24.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare e catastalmente di qualità bosco ceduo e/o misto e/o alto per una superficie complessiva pari a mq. 24.830,00.

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Pallare, urbanisticamente, risultano inseriti nella zona di piano identificata quale zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 300, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada Vicinale Cavallera e Rio
- foglio 3 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 190, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada Vicinale Cavallera e Rio
- foglio 3 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 12090, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 3,75 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada Vicinale Cavallera, Rio, mapp. 169 e mapp. 166
- foglio 8 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 11700, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 5,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada vicinale, mapp. 65, mapp. 64, mapp. 38, mapp. 447, mapp. 19 e mapp. 20
- foglio 8 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 550, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970  
Coerenze: Strada vicinale, mapp. 41, mapp. 67 e mapp. 66

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale.

### 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. 118      | 300,00           | x | 100 %  | = | 300,00           |
| mapp. 119      | 190,00           | x | 100 %  | = | 190,00           |
| mapp. 168      | 12.090,00        | x | 100 %  | = | 12.090,00        |
| mapp. 39       | 11.700,00        | x | 100 %  | = | 11.700,00        |
| mapp. 40       | 550,00           | x | 100 %  | = | 550,00           |
| <b>Totale:</b> | <b>24.830,00</b> |   |        |   | <b>24.830,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

*Per i fabbricati 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 **Pallare (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 **Pallare (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 Pallare, 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  | casa civile<br>abitazione<br>e<br>magazzini<br>annessi | 136,55      | 0,00            | 47.000,00          | 47.000,00          |
| B  | fienile  | 23,28       | 0,00            | 10.000,00          | 10.000,00          |
| C  | legnaia  | 11,65       | 0,00            | 4.000,00           | 4.000,00           |
| D  | terreno<br>agricolo                                    | 1.320,00    | 0,00            | 3.000,00           | 3.000,00           |
| E  | terreno<br>agricolo                                    | 24.830,00   | 0,00            | 9.000,00           | 9.000,00           |
|    |  |             |                 | <b>73.000,00 €</b> | <b>73.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.800,00**

**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: **€. 54.230,00**

**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: **€. 40.672,50**

data 11/11/2025

il tecnico incaricato  
Marco Gerbi