



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 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PALLARE, della superficie commerciale di **39.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità bosco misto (mapp. 50, 111 e 306) e prato (mapp. 67) ed urbanisticamente ubicati in zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale) e zona AG (zona di produzione agricola tradizionale).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3110, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: mapp. 52, mapp. 46, mapp. 48 e mapp. 85
- foglio 15 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 2740, reddito agrario 6,37 €, reddito dominicale 5,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: Rio, mapp. 63, mapp. 61, mapp. 66, mapp. 64, mapp. 68, mapp. 71, mapp. 289 e mapp. 72
- foglio 15 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 29900, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 13,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: Rio, mapp. 114, mapp. 174, mapp. 335, mapp. 113, mapp. 112, mapp. 173, mapp. 109 e mapp. 110
- foglio 15 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 3730, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 2,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: mapp. 251, mapp. 113, mapp. 176, mapp. 351 e mapp. 254

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39.480,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.590,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.051,50
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 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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** 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 di Savona ai nn. n. 27 vol. 679 di repertorio

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 AG - zona di produzione agricola tradizionale

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PALLARE, della superficie commerciale di **39.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamenti di terreno aventi forma irregolare, catastalmente aventi qualità bosco misto (mapp. 50, 111 e 306) e prato (mapp. 67) ed urbanisticamente ubicati in zona AB (zona agricola boscata di presidio ambientale) e zona AG (zona di produzione agricola tradizionale).

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3110, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: mapp. 52, mapp. 46, mapp. 48 e mapp. 85
- foglio 15 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 2740, reddito agrario 6,37 €, reddito dominicale 5,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: Rio, mapp. 63, mapp. 61, mapp. 66, mapp. 64, mapp. 68, mapp. 71, mapp. 289 e mapp. 72
- foglio 15 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 3, superficie 29900, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 13,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: Rio, mapp. 114, mapp. 174, mapp. 335, mapp. 113, mapp. 112, mapp. 173, mapp. 109 e mapp. 110
- foglio 15 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto 2, superficie 3730, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 2,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 08/05/1970
Coerenze: mapp. 251, mapp. 113, mapp. 176, mapp. 351 e mapp. 254

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). 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. 50	3.110,00	x	100 %	=	3.110,00
mapp. 111	29.900,00	x	100 %	=	29.900,00
mapp. 67	2.740,00	x	100 %	=	2.740,00

mapp. 306	3.730,00	x	100 %	=	3.730,00
Totale:	39.480,00				39.480,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.590,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.590,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.590,00**

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 Savona, 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	terreno agricolo	39.480,00	0,00	43.590,00	43.590,00

	43.590,00 €	43.590,00 €
--	-------------	-------------

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: €. 43.590,00

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: €. 37.051,50
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: €. 27.788,63

data 15/05/2025

il tecnico incaricato
Marco Gerbi