



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 175/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. PER MAIOR SPV S.R.L., BRISCA SECURITISATION  
S.R.L. E PER ESSA PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. RAPPRESENTATA DAPRELIO  
CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Milano**

CF:MLNCLD57E15L528Q  
con studio in SAVONA (SV) via Pia 14/2  
telefono: 019807290  
fax: 019807290  
email: [milano.claudio@tiscali.it](mailto:milano.claudio@tiscali.it)  
PEC: [claudio.milano1@ingpec.eu](mailto:claudio.milano1@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a ANDORA, della superficie commerciale di **3.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nell'entroterra del Comune di Andora, al confine con il Comune di Stellanello. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Solo i Mappali 323 e 348 sono prospicienti ad una strada vicinale, gli altri terreni sono interclusi. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione del Mappale 405 che catastalmente ha una consistenza di 1.000 mq circa. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 3.120 mq. La categoria catastale prevalente è Prato/Castagneto Frutto, ma durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'attuale stato ed utilizzo dei terreni causa una frana che non consente di raggiungere i luoghi, inoltre per i terreni interclusi, non essendoci riferimenti o confini, la loro localizzazione è molto difficile. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe Prato 5, superficie 370, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 308 - 312 - 376 - 340 - 339
- foglio 10 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 290, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 290 - 291 - 325 - Strada a confine con Comune di Stellanello Foglio 36
- foglio 10 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 5, superficie 470, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 344 - 347 - 352 - 354 - 356 - 415
- foglio 10 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 4, superficie 430, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Rio - Mappali 350 - 349 - 345 - Strada a confine con Comune di Stellanello Foglio 36
- foglio 10 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 260, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 367 - 403 - 404 - 395
- foglio 10 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 1, superficie 1060, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 367 - 377 - 406 - 413 - 412

- foglio 10 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 240, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 345 - 352 - 346

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 3.120,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 8.860,00             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 7.531,00             |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024              |

## 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Tutti i mappali sono soggetti a Vincolo Idrogeologico

I Mappali 346 - 347 sono soggetti a vincolo paesaggistico - Dlgs 42/2004 art.142

I Mappali 309 - 323 sono ricompresi in Aree a Suscettività dei versanti ALTA (Pg3b) - aree non di frana quiescente

I Mappali 346 - 347 - 348 - 402 - 405 sono ricompresi in Aree a Suscettività dei versanti MEDIA (Pg2)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331/16009 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1402 RP 1030.

SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 346 - 348 - 402 - 405

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 309 - 323 - 347.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995

a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 309 - 323 - 347.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 309 - 323 - 347.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 346 - 348 - 402 - 405.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 346 - 348 - 402 - 405.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 346 - 348 - 402 - 405.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PUC vigente l'immobile ricade in zona TPA - Ce1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Territorio di presidio ambientale: Conservazione del territorio in zone a prevalente connotazione naturale

## **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 ANDORA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ANDORA, della superficie commerciale di **3.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nell'entroterra del Comune di Andora, al confine con il Comune di Stellanello. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Solo i Mappali 323 e 348 sono prospicienti ad una strada vicinale, gli altri terreni sono interclusi. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione del Mappale 405 che catastalmente ha una consistenza di 1.000 mq circa. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 3.120 mq. La categoria catastale prevalente è Prato/Castagneto Frutto, ma durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'attuale stato ed utilizzo dei terreni causa una frana che non consente di raggiungere i luoghi, inoltre per i terreni interclusi, non essendoci riferimenti o confini, la loro localizzazione è molto difficile. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe Prato 5, superficie 370, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 308 - 312 - 376 - 340 - 339
- foglio 10 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 290, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 290 - 291 - 325 - Strada a confine con Comune di Stellanello Foglio 36
- foglio 10 particella 346 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 5, superficie 470, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 344 - 347 - 352 - 354 - 356 - 415
- foglio 10 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 4, superficie 430, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Rio - Mappali 350 - 349 - 345 - Strada a confine con Comune di Stellanello Foglio 36
- foglio 10 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 260, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 367 - 403 - 404 - 395
- foglio 10 particella 405 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 1, superficie 1060, reddito

agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977

Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 367 - 377 - 406 - 413 - 412

- foglio 10 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 240, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977

Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 345 - 352 - 346

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno agricolo | 3.120,00        | x | 100 %  | = | 3.120,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>3.120,00</b> |   |        |   | <b>3.120,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.860,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.860,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.860,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Andora, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Andora, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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<br>agricolo | 3.120,00    | 0,00            | 8.860,00          | 8.860,00          |
|    |                     |             |                 | <b>8.860,00 €</b> | <b>8.860,00 €</b> |

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: **€. 8.860,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.531,00**

**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: **€. 5.648,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a STELLANELLO, della superficie commerciale di **7.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in prossimità della località Villarelli. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Solo i Mappali 583, 763 e 765 sono prospicienti ad una strada vicinale, ma sui restanti lati sono delimitati da Rii. Gli altri terreni sono interclusi. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione dei Mappali 412 e 763 che catastalmente hanno una consistenza rispettivamente di 1.430 mq e 2910 mq. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 7.850 mq. La categoria catastale prevalente è Bosco/Pascolo. Come si evince dalle foto allegate alla perizia, nei Mappali 412 e 413 è stato effettuato il taglio degli alberi, mentre negli altri terreni è presentano una vegetazione molto fitta con rovi e arbusti che non consentono l'accesso. Si precisa, inoltre, che per i terreni interclusi, non essendoci riferimenti o confini, la loro localizzazione è molto difficile. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 2, superficie 1430, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 244 - 245 - 413 - 422 - Rio al confine con il Foglio 27
- foglio 28 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 800, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 416 - 414 - 422 - 412 - 245
- foglio 28 particella 580 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 210, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 579 - 1060 - Rio
- foglio 28 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 2, superficie 2910, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Rio su due lati e Strada vicinale a sud
- foglio 28 particella 765 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 560, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Rio su due lati e Strada vicinale a sud
- foglio 28 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 190, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 647 - 824 - 939 - 822

- foglio 28 particella 583 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 2, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 578 - Rio - Strada vicinale
- foglio 28 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 970, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappale 655 - Rio - 652 - 650 - 654
- foglio 28 particella 654 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 450, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 644 - 655 - 653 - 650 - 649 - 648 - 645
- foglio 28 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 290, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 939 - 941 - 943

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 7.850,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 9.300,00             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 7.905,00             |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024              |

## 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Aree classificate nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331/16009 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1402 RP 1030.  
SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 653 - 654 - 823 - 940

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 580 - 583

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 412 - 413 - 763 - 765

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate

## 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 STELLANELLO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **7.850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in prossimità della località Villarelli. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Solo i Mappali 583, 763 e 765 sono prospicienti ad una strada vicinale, ma sui restanti lati sono delimitati da Rii. Gli altri terreni sono interclusi. Hanno tutti

superfici ridotte ad esclusione dei Mappali 412 e 763 che catastalmente hanno una consistenza rispettivamente di 1.430 mq e 2910 mq. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 7.850 mq. La categoria catastale prevalente è Bosco/Pascolo. Come si evince dalle foto allegate alla perizia, nei Mappali 412 e 413 è stato effettuato il taglio degli alberi, mentre negli altri terreni è presentano una vegetazione molto fitta con rovi e arbusti che non consentono l'accesso. Si precisa, inoltre, che per i terreni interclusi, non essendoci riferimenti o confini, la loro localizzazione è molto difficile. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 412 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 2, superficie 1430, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 244 - 245 - 413 - 422 - Rio al confine con il Foglio 27
- foglio 28 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 800, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 416 - 414 - 422 - 412 - 245
- foglio 28 particella 580 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 210, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 579 - 1060 - Rio
- foglio 28 particella 763 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 2, superficie 2910, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Rio su due lati e Strada vicinale a sud
- foglio 28 particella 765 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 560, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Rio su due lati e Strada vicinale a sud
- foglio 28 particella 823 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 190, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 647 - 824 - 939 - 822
- foglio 28 particella 583 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto 2, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 578 - Rio - Strada vicinale
- foglio 28 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 970, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 655 - Rio - 652 - 650 - 654
- foglio 28 particella 654 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 450, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 644 - 655 - 653 - 650 - 649 - 648 - 645
- foglio 28 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 290, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da Impianto meccanografico del 22/06/1976

Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 28 Mappali 939 - 941 - 943

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 7.850,00        | x | 100 %  | = | 7.850,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>7.850,00</b> |   |        |   | <b>7.850,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.300,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Stellanello, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### 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<br>agricolo | 7.850,00    | 0,00            | 9.300,00          | 9.300,00          |
|    |                     |             |                 | <b>9.300,00 €</b> | <b>9.300,00 €</b> |

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: **€. 9.300,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.905,00**

**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: **€. 5.928,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a STELLANELLO, della superficie commerciale di **3.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in un contesto periferico non antropizzato. Tutti i Mappali, eccetto il Mappale 269, sono prospicienti a strade vicinali. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione del Mappale 269 che catastalmente ha una consistenza di 1.340 mq. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 3.330 mq. La categoria catastale prevalente è Pascolo/Uliveto, ad eccezione del Mappale 269 che è classificato Prato. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1, superficie 270, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 281 - Strada vicinale - 279 - 275
- foglio 28 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 820, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Strada vicinale - Mappali 287 - 285 - 273 - 272
- foglio 35 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 2, superficie 100, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 205 - 209 - Strada vicinale
- foglio 35 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 800, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 208 - 205 - 214 - Strada vicinale
- foglio 35 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 1340, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 266 - 273 - 275 - 270 - 268 - 267

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>3.330,00 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:             | €. 8.900,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 7.565,00 |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024  |

### 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Aree classificate nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2)

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331/16009 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1402 RP 1030.

SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Mappale 269

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 208 - 209 - 280 - 286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate . Il titolo è riferito solamente al Mappali 269 - 280

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Tradizionali. Il titolo è riferito solamente al Mappali 209 - 286

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona 31,4% Agricole Boscate - 68,6% Agricole Tradizionali. Il titolo è riferito solamente al Mappale 208

## 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 STELLANELLO TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **3.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in un contesto periferico non antropizzato. Tutti i Mappali, eccetto il Mappale 269, sono prospicienti a strade vicinali. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione del Mappale 269 che catastalmente ha una consistenza di 1.340 mq. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 3.330 mq. La categoria catastale prevalente è Pascolo/Uliveto, ad eccezione del Mappale 269 che è classificato Prato. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1, superficie 270, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 281 - Strada vicinale - 279 - 275
- foglio 28 particella 286 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 820, reddito agrario 2,33 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Strada vicinale - Mappali 287 - 285 - 273 - 272
- foglio 35 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arb 2, superficie 100, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 205 - 209 - Strada vicinale
- foglio 35 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 800, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 208 - 205 - 214 - Strada vicinale
- foglio 35 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 1340, reddito

agrario 2,08 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 266 - 273 - 275 - 270 - 268 - 267

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 3.330,00        | x | 100 %  | = | 3.330,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>3.330,00</b> |   |        |   | <b>3.330,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 8.900,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 8.900,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.900,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Stellanello, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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<br>agricolo | 3.330,00    | 0,00            | 8.900,00          | 8.900,00          |
|    |                     |             |                 | <b>8.900,00 €</b> | <b>8.900,00 €</b> |

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: **€. 8.900,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.565,00**

**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: **€. 5.673,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a STELLANELLO, della superficie commerciale di **5.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in prossimità della località Villarelli. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. I Mappali 232, 233, 236, 240, 297, 403 sono prospicienti ad una strada vicinale, gli altri terreni sono interclusi. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione del Mappale 297 che catastalmente ha una consistenza di 1.805 mq. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 5.860 mq. La categoria catastale prevalente è Uliveto/Pascolo, ma come si evince dalle foto allegate alla perizia, i terreni sono in stato di abbandono e gli alberi di ulivi non produttivi. Si precisa, inoltre, che per i terreni interclusi, non essendoci riferimenti o confini, la loro localizzazione è molto difficile. In fase di vendita la delimitazione dei Mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 02, superficie 610, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappali 231 - 234 - Strada - 399 - Strada - Mappali 233 - 224
- foglio 35 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 620, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappale 232 - Strada vicinale - Mappale 224
- foglio 35 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappali 231 - 238 - 237 - Strada vicinale - Mappale 234
- foglio 35 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 1805, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Strada vicinale - Mappali 288 - 403 - 298 - 299 - 373 - 372 - 370 - 296 - 289 - 400
- foglio 35 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 130, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 306 - 304 - 377 - 302 - 301
- foglio 35 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 410, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappali 238 - 243 - Strada vicinale
- foglio 35 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 830, reddito

agrario 1,93 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico

Coerenze: Mappali 290 - 296 - 370 - 369 - 294 - 291

- foglio 35 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 02, superficie 610, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976

Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 297 - 370 - 295 - 290 - 289

- foglio 35 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 655, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976

Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Strada vicinale - Mappali 298 - 297 - 288

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 5.860,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 12.200,00            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 10.370,00            |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024              |

## 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Aree classificate nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2)

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Notaio Valentino Elpidio ai nn. 34331/16009 di repertorio, registrato il 26/01/2006 a Albenga ai nn. 637/1T, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. 1402/1030.

SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 232 - 236 - 240 - 280 - 286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6 (dal 14/08/1993 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 233 - 297 - 403

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Atto per causa di morte - Successione testamentaria (dal 14/08/1993 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 233 - 297 - 403 .

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del

09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Atto per causa di morte - Successione testamentaria (dal 14/08/1993 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 233 - 297 - 403 .

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di Atto per causa di morte - Successione testamentaria (dal 14/08/1993 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 233 - 297 - 403 .

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 295 - 296 - 303.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 295 - 296 - 303.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 295 - 296 - 303.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico Ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331 di repertorio, trascritto il 30/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 14108 RP 11714.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 232 - 233 - 236 - 240 - 297 - 403

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico Ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331 di repertorio, trascritto il 30/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 14108 RP 11714.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 232 - 233 - 236 - 240 - 297 - 403

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico Ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331 di repertorio, trascritto il 30/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 14108 RP 11714.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 232 - 233 - 236 - 240 - 297 - 403

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Tradizionali. Il titolo è riferito solamente al Mappali 232 - 233 - 236 - 240 - 303 - 403

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate - Agricole Tradizionali. Il titolo è riferito solamente al Mappale 295 (78,7% Agricole Boscate - 21,3% Agricole Tradizionali) - 296 (14,2% Agricole Boscate - 85,8% Agricole Tradizionali)- 297 (78,7% Agricole Boscate - 21,3% Agricole Tradizionali)

## 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 STELLANELLO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **5.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in prossimità della località Villarelli. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. I Mappali 232, 233, 236, 240, 297, 403 sono prospicienti ad una strada vicinale, gli altri terreni sono interclusi. Hanno tutti superfici ridotte ad esclusione del Mappale 297 che catastalmente ha una consistenza di 1.805 mq. La superficie complessiva dei Mappali del

presente Lotto è 5.860 mq. La categoria catastale prevalente è Uliveto/Pascolo, ma come si evince dalle foto allegate alla perizia, i terreni sono in stato di abbandono e gli alberi di ulivi non produttivi. Si precisa, inoltre, che per i terreni interclusi, non essendoci riferimenti o confini, la loro localizzazione è molto difficile. In fase di vendita la delimitazione dei Mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Arborato 02, superficie 610, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappali 231 - 234 - Strada - 399 - Strada - Mappali 233 - 224
- foglio 35 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 620, reddito agrario 1,44 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappale 232 - Strada vicinale - Mappale 224
- foglio 35 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 190, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappali 231 - 238 - 237 - Strada vicinale - Mappale 234
- foglio 35 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 1805, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Strada vicinale - Mappali 288 - 403 - 298 - 299 - 373 - 372 - 370 - 296 - 289 - 400
- foglio 35 particella 303 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 130, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 306 - 304 - 377 - 302 - 301
- foglio 35 particella 240 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 410, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Mappali 238 - 243 - Strada vicinale
- foglio 35 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 03, superficie 830, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Mappali 290 - 296 - 370 - 369 - 294 - 291
- foglio 35 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 02, superficie 610, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 297 - 370 - 295 - 290 - 289
- foglio 35 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 655, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Strada vicinale - Mappali 298 - 297 - 288

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 5.860,00        | x | 100 %  | = | 5.860,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>5.860,00</b> |   |        |   | <b>5.860,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Stellanello, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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<br>agricolo | 5.860,00    | 0,00            | 12.200,00          | 12.200,00          |
|    |                     |             |                 | <b>12.200,00 €</b> | <b>12.200,00 €</b> |

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: **€. 12.200,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.370,00**

**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: **€. 7.777,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 5

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

**A** terreno agricolo a STELLANELLO, della superficie commerciale di **2.203,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in prossimità della località Villarelli, e si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Tutti i Mappali sono prospicienti a strade vicinali escluso il Mappale 422 che risulta intercluso. Hanno tutti superfici ridotte e la superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 2.203 mq. La categoria catastale è diversa per ogni Mappale e comprende Pascolo, Pascolo cespugliato, Bosco, Castagno Frutto Uliveto. Come si evince dalle foto allegate alla perizia i terreni presentano una vegetazione molto fitta con rovi e arbusti che ne impediscono l'accesso. In fase di vendita la delimitazione dei Mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 250, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappale 428 - Strada vicinale - Mappali 441 - 439
- foglio 36 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 360, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 433 - 436 - Rio - Strada vicinale
- foglio 36 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 43, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappale 465 Strada vicinale - Rio
- foglio 36 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 340, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 25/05/1994 (n. 47.F02/1978)  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 416 - 424 - Strada vicinale - Mappale 421
- foglio 36 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 2, superficie 570, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Strada vicinale - Mappali 170 - 168 - 167 - Foglio 28 Mappale 959
- foglio 36 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 560, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 301 - 423 - 425 - 424 - 416

- foglio 36 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 80, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 427 - 439 - Strada vicinale

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 2.203,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 4.900,00             |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 4.165,00             |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024              |

## 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                              | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:         | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:               | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze:                                                         |         |
| Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.                           |         |
| Aree classificate nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2) |         |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331/16009 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1402 RP 1030.  
SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 440 - 443

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 466

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 169 - 422 - 437 - 511.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 169 - 422 - 437 - 511.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 169 - 422 - 437 - 511.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 440 - 443 - 466.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 440 - 443 - 466.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 440 - 443 - 466.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate. Il titolo è riferito solamente al Mappali 422 - 437 - 440 - 443 - 466 - 511

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate - Agricole Tradizionali. Il titolo è riferito solamente al Mappale 169: Agricole boscate 98,2% - Agricole Tradizionali 1,8%

## **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 STELLANELLO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **2.203,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello, in prossimità della località Villarelli, e si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Tutti i Mappali sono prospicienti a strade vicinali escluso il Mappale 422 che risulta intercluso. Hanno tutti superfici ridotte e la superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 2.203 mq. La categoria catastale è diversa per ogni Mappale e comprende Pascolo, Pascolo cespugliato, Bosco, Castagno Frutto Uliveto. Come si evince dalle foto allegate alla perizia i terreni presentano una vegetazione molto fitta con rovi e arbusti che ne impediscono l'accesso. In fase di vendita la delimitazione dei Mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 250, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappale 428 - Strada vicinale - Mappali 441 - 439
- foglio 36 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 360, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 433 - 436 - Rio - Strada vicinale
- foglio 36 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 43, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappale 465 Strada vicinale - Rio
- foglio 36 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 340, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 25/05/1994 (n. 47.F02/1978)  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 416 - 424 - Strada vicinale - Mappale 421
- foglio 36 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe Cast Frutto 2, superficie 570, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Strada vicinale - Mappali 170 - 168 - 167 - Foglio 28 Mappale 959
- foglio 36 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 560, reddito

agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976

Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 301 - 423 - 425 - 424 - 416

- foglio 36 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 80, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976

Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 427 - 439 - Strada vicinale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 2.203,00        | x | 100 %  | = | 2.203,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>2.203,00</b> |   |        |   | <b>2.203,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.900,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Stellanello, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie:

Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

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<br>agricolo | 2.203,00    | 0,00            | 4.900,00          | 4.900,00          |
|    |                     |             |                 | <b>4.900,00 €</b> | <b>4.900,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.165,00**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 3.123,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 6

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

**A** terreno agricolo a STELLANELLO, della superficie commerciale di **12.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni, ubicati nel Comune di Stellanello, si collocano in ambito collinare, non antropizzato, al confine con il Comune di Andora. Tutti i Mappali sono prospicienti a sentieri. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 12.480 mq. La categoria catastale prevalente è Bosco e Pascolo. I Mappali 110, 118, 121, 172 sono classificati nelle tavole di Piano di Bacino in aree con Suscettività al Dissesto ALTA (Pg3B) - aree non di frana quiescente. In fase di sopralluogo non è stato possibile localizzare e raggiungere i terreni poichè ubicati in zone boscate con viabilità costituita da sentieri non bene definiti. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1680, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappali 97 - 96 - 99 - 95 - Rio - Strada
- foglio 37 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 2840, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Strada - Mappali 119 - 166 - 116 - 117
- foglio 37 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Alto 2, superficie 1130, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappale 121 - Comune di Andora Foglio 15 Mappale 71 - Strada
- foglio 37 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 3670, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappale 110 - Strada - Mappali 68 - 124 - Comune di Andora Foglio 15 Mappali 392 - 72
- foglio 37 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 3160, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappale 166- Strada - Mappali 170 - 171

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 12.480,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 11.830,00             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 10.055,50             |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024               |

### 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**  
Ulteriori avvertenze:  
Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.  
Mappale 94 classificato nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2)  
Mappali 110 - 118 - 121 - 172 classificati nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività Alta (Pg3B)  
- aree non di frana quiescente

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331/16009 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1402 RP 1030.  
SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 110 - 118 - 121 - 172

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 94

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate

## 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 STELLANELLO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **12.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni, ubicati nel Comune di Stellanello, si collocano in ambito collinare, non antropizzato, al confine con il Comune di Andora. Tutti i Mappali sono prospicienti a sentieri. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 12.480 mq. La categoria catastale prevalente è Bosco e Pascolo. I Mappali 110, 118, 121, 172 sono classificati nelle tavole di Piano di Bacino in aree con Suscettività al Dissesto ALTA (Pg3B) - aree non di frana quiescente. In fase di sopralluogo non è stato possibile localizzare e raggiungere i terreni poichè ubicati in zone boscate con viabilità costituita da sentieri non bene definiti. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1680, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappali 97 - 96 - 99 - 95 - Rio - Strada
- foglio 37 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 2840, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Strada - Mappali 119 - 166 - 116 - 117
- foglio 37 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Alto 2, superficie 1130, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappale 121 - Comune di Andora Foglio 15 Mappale 71 - Strada
- foglio 37 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 3670, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappale 110 - Strada - Mappali 68 - 124 - Comune di Andora Foglio 15 Mappali 392 - 72
- foglio 37 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 3160, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante

da Impianto meccanografico del 22/06/1976

Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 37 Mappale 166- Strada - Mappali 170 - 171

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza      |   | indice |   | commerciale      |
|------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreno agricolo | 12.480,00        | x | 100 %  | = | 12.480,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>12.480,00</b> |   |        |   | <b>12.480,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.830,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.830,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.830,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Stellanello, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### 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<br>agricolo | 12.480,00   | 0,00            | 11.830,00          | 11.830,00          |
|    |                     |             |                 | <b>11.830,00 €</b> | <b>11.830,00 €</b> |

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: **€. 11.830,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.055,50**

**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: **€. 7.541,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 7

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

**A** terreno agricolo a STELLANELLO, della superficie commerciale di **5.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni, ubicati nel Comune di Stellanello, si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Solo i Mappali 433 e 493 sono prospicienti a strade vicinali, mentre gli altri terreni sono interclusi. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 5.810 mq. La categoria catastale prevalente è Prato e Pascolo. I Mappali 474 e 493 sono classificati nelle tavole di Piano di Bacino in aree con Suscettività al Dissesto ALTA (Pg3B) - aree non di frana quiescente, gli altri Mappali ricadono in aree con Suscettività Media (Pg2). In fase di sopralluogo non è stato possibile localizzare e raggiungere i terreni poichè ubicati in zone boscate con viabilità costituita da sentieri non bene definiti. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 1670, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 434 - 435 - 462 - Strada
- foglio 41 particella 452 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 780, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 451 - 453 - 436
- foglio 41 particella 474 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 1980, reddito agrario 4,60 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 472 - 473 - 490 - 489 - 476 - 475 - 547
- foglio 41 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 360, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Strada - Mappali 496 - 492
- foglio 41 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Alto 3, superficie 1020, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 456 - 523 - 521 - 520 - 518 - 517

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 5.810,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 8.500,00             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 7.225,00             |
| Data della valutazione:                                                                        | 13/05/2024              |

### 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 50 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Finale Ligure ai nn. RG 1453 RP 1239, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Mappali 433 - 452 - 519 classificati nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2)

Mappale 474 classificato nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività ALTA (Pg3B) aree non di frana quiescente (79,9%) - a Suscettività MEDIA (Pg2) (20,1%)

Mappale 493 classificato nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività ALTA (Pg3B) aree non di frana quiescente

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - DIVISIONE (dal 09/01/2006), con atto stipulato il 09/01/2006 a firma di Pubblico ufficiale VALENTINO ELPIDIO ai nn. 34331/16009 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Finale Ligure ai nn. RG 1402 RP 1030.

SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 493 - 519

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 25/01/1986 fino al 21/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 433 - 452 - 474

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto di successione (dal 21/05/2005 fino al 09/01/2006).

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità a firma Notaio Valentino Elpidio, in data 09/01/2006 Rep. 34331, trascrizione del 30/11/2023 RG 14108 RP 11714

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate. Il titolo è riferito solamente al Mappali 433 - 452 - 474 - 519

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Manufatti Emergenti - Agricole Boscate. Il titolo è riferito solamente al Mappale 493: Manufatti emergenti 19,9% - Agricole Boscate 81,3%

## 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 STELLANELLO TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **5.810,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni, ubicati nel Comune di Stellanello, si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Solo i Mappali 433 e 493 sono prospicienti a strade vicinali, mentre gli altri terreni sono interclusi. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 5.810 mq. La categoria catastale prevalente è Prato e Pascolo. I Mappali 474 e 493 sono classificati nelle tavole di Piano di Bacino in aree con Suscettività al Dissesto ALTA (Pg3B) - aree non di frana quiescente, gli altri Mappali ricadono in aree con Suscettività Media (Pg2). In fase di sopralluogo non è stato possibile localizzare e raggiungere i terreni poichè ubicati in zone boscate con viabilità costituita da sentieri non bene definiti. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 1670, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 434 - 435 - 462 - Strada
- foglio 41 particella 452 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 780, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 451 - 453 - 436
- foglio 41 particella 474 (catasto terreni), qualita/classe Prato 2, superficie 1980, reddito agrario 4,60 €, reddito dominicale 3,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 472 - 473 - 490 - 489 - 476 - 475 - 547

- foglio 41 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 360, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Strada - Mappali 496 - 492
- foglio 41 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Alto 3, superficie 1020, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 41 Mappali 456 - 523 - 521 - 520 - 518 - 517

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 5.810,00        | x | 100 %  | = | 5.810,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>5.810,00</b> |   |        |   | <b>5.810,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di Stellanello, 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, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione e della superficie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

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<br>agricolo | 5.810,00    | 0,00            | 8.500,00          | 8.500,00          |
|    |                     |             |                 | <b>8.500,00 €</b> | <b>8.500,00 €</b> |

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: **€. 8.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.225,00**

**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: **€. 5.418,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 8

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

**A** **terreno agricolo** a ANDORA, della superficie commerciale di **3.040,00** mq per la quota di 15/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nell'entroterra del Comune di Andora, al confine con il Comune di Stellanello. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Entrambi i terreni sono interclusi. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 3.040 mq. La categoria catastale è Prato e Pascolo, ma durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'attuale stato ed utilizzo dei terreni causa una frana che non consente di raggiungere i luoghi. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 300, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 390 - 397 - 393 - 399 - 400 - 396
- foglio 15 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2740, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977  
Coerenze: Comune di Andora Foglio 15 Mappali 34 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 53 - 31 - 32 - 29

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>3.040,00 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>€. 540,00</b>              |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 459,00</b>              |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>13/05/2024</b>             |

### 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Terreni soggetti a vincolo idrogeologico

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

Nella visura catastale risulta che l'esecutato possiede i 6/10 dei terreni da dividersi tra 4 differenti soggetti, per cui la percentuale effettiva di proprietà è del 15%.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/10, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA (dal 14/08/1993), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 16/540 di repertorio, trascritto il 04/04/1995 a Finale Ligure ai nn. RG 2531 RP 1952.

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del giorno 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107 SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona TPA-Ce1

## 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 ANDORA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ANDORA, della superficie commerciale di **3.040,00** mq per la quota di 15/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nell'entroterra del Comune di Andora, al confine con il Comune di Stellanello. Si collocano in ambito collinare, non antropizzato. Entrambi i terreni sono interclusi. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 3.040 mq. La categoria catastale è Prato e Pascolo, ma durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'attuale stato ed utilizzo dei terreni causa una frana che non consente di raggiungere i luoghi. In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Prato 4, superficie 300, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da

Impianto meccanografico del 06/06/1977

Coerenze: Comune di Andora Foglio 10 Mappali 390 - 397 - 393 - 399 - 400 - 396

- foglio 15 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 2, superficie 2740, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 1,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 06/06/1977

Coerenze: Comune di Andora Foglio 15 Mappali 34 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 53 - 31 - 32 - 29

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo | 3.040,00        | x | 100 %  | = | 3.040,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>3.040,00</b> |   |        |   | <b>3.040,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel calcolo si è tenuto conto che l'esecutato possiede i 6/10 dei terreni da dividersi tra 4 differenti soggetti, come indicato nella visura catastale, per cui la percentuale di proprietà è del 15%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 540,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Andora, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### 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<br>agricolo | 3.040,00    | 0,00            | 3.600,00          | 540,00          |
|    |                     |             |                 | <b>3.600,00 €</b> | <b>540,00 €</b> |

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: **€. 540,00**

#### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 459,00**

**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: **€. 344,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 9

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

**A** **terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/20 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello. Nel dettaglio il Mappale 490 del Foglio 36 fa parte dell'antico nucleo abitativo di Villarelli, infatti il Piano Urbanistico Comunale lo ricomprende in "Zone agricole soggette a controllo ambientale (42,9%) e Insediamenti storici di elevata qualità architettonico urbanistica da tutelare e conservare (57,1%) ", il Mappale 329 del Foglio 35 è localizzato a poca distanza da questo borgo, mentre il Mappale 273 si colloca in ambito decentrato, non antropizzato. Solo il Mappale 490 è accessibile dalla viabilità, gli altri due terreni sono interclusi. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 2.100 mq. La categoria catastale è Uliveto per i Mappali 329 e 490, Bosco Ceduo per il mappale 273. Si precisa che il Mappale 329, per quanto riguarda la suscettività al dissesto, è classificato, nelle tavole del Piano di Bacino, per il 79,6%, in aree a suscettività ALTA (Pg3B) e per il 20,4 a suscettività MEDIA (Pg2). In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 300, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 325 - 326 - 328 - Strada - Mappali 331 - 330
- foglio 36 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1200, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 270 - 274 - 275 - 493 - 272 - 267
- foglio 36 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 600, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappale 50 - strada a confine con Foglio 28 - Mappali 83 - 84 - 82 - 131 - 81 - 513 - strada

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                         |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | <b>2.100,00 m²</b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                          | <b>0,00 m²</b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:      | <b>€. 205,00</b>   |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | <b>€. 174,25</b>   |

trova:

Data della valutazione:

13/05/2024

### 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni agricoli privi di edificazioni.

Fg. 36 Mappali 273 e 490: Aree classificate nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività MEDIA (Pg2)

Fg. 35 Mappale 329: Aree classificate nelle tavole del Piano di Bacino a Suscettività ALTA (Pg3B)

aree non di frana quiescente per il 79,6% - a Suscettività MEDIA (Pg2) per il 20,4%

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

Nella visura catastale risulta che l'esecutato possiede i 7/10 dei terreni da dividersi tra 14 differenti soggetti, per cui la quota effettiva di proprietà è 1/20

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/10, in forza di Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione.

SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/30, in forza di Atto per causa di morte - Successione ereditaria (dal 14/08/1993 fino al 09/01/2006).

A detta successione ha rinunciato il coniuge con atto del Notaio Savastano del 11/02/1994, rep. 39394. Accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Valentino Elpidio, rep. 34331 del 09/01/2006, trascritto il 30/11/2023 ai numeri RP 11713 - RG 14107

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Tradizionali. Il titolo è riferito solamente al Mappale 329

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole Boscate. Il titolo è riferito solamente al Mappale 273

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Agricole soggette a controllo ambientale - Insediamenti storici di elevata qualità architettonico urbanistica da tutelare e conservare. Il titolo è riferito solamente al Mappale 490: 42,9% Agricole soggette a controllo ambientale - 57,1% Insediamenti storici di elevata qualità architettonico urbanistica da tutelare e conservare

## **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 STELLANELLO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STELLANELLO, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/20 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel Comune di Stellanello. Nel dettaglio il Mappale 490 del Foglio 36 fa parte dell'antico nucleo abitativo di Villarelli, infatti il Piano Urbanistico Comunale lo ricomprende in "Zone agricole soggette a controllo ambientale (42,9%) e Insediamenti storici di elevata qualità architettonico urbanistica da tutelare e conservare (57,1%) ", il Mappale 329 del Foglio 35 è localizzato a poca distanza da questo borgo, mentre il Mappale 273 si colloca in ambito decentrato, non antropizzato. Solo il Mappale 490 è accessibile dalla viabilità, gli altri due terreni sono interclusi. La superficie complessiva dei Mappali del presente Lotto è 2.100 mq. La categoria catastale è Uliveto per i Mappali 329 e 490, Bosco Ceduo per il mappale 273. Si precisa che il Mappale 329, per quanto riguarda la suscettività al dissesto, è classificato, nelle tavole del Piano di Bacino, per il 79,6%, in aree a suscettività ALTA (Pg3B) e per il 20,4 a suscettività MEDIA (Pg2). In fase di vendita la delimitazione dei mappali dovrà essere fatta con rilievo strumentale topografico.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 329 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 4, superficie 300, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 35 Mappali 325 - 326 - 328 - Strada - Mappali 331 - 330
- foglio 36 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1200, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappali 270 - 274 - 275 - 493 - 272 - 267
- foglio 36 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 2, superficie 600, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 22/06/1976  
Coerenze: Comune di Stellanello Foglio 36 Mappale 50 - strada a confine con Foglio 28 - Mappali 83 - 84 - 82 - 131 - 81 - 513 - strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Andora).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione      | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreni agricoli | 2.100,00        | x | 100 %  | = | 2.100,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>2.100,00</b> |   |        |   | <b>2.100,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel calcolo si è tenuto conto che l'esecutato possiede 7/10 dei terreni da dividersi tra 14 differenti soggetti come indicato nella visura catastale, per cui la quota di proprietà risulta 1/20

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.100,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Stellanello, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

### 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<br>agricolo | 2.100,00 | 0,00 | 4.100,00          | 205,00          |
|   |                     |          |      | <b>4.100,00 €</b> | <b>205,00 €</b> |

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: **€. 205,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174,25**

**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: **€. 130,69**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

## LOTTO 10

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

**A** **sottotetto non abitabile** a ANDORA Via Sant'Antonio 32/1, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio in cui è collocato il sottotetto oggetto di procedura è ubicato nella zona collinare di levante di Andora, che è costituita prevalentemente da edifici mono/bifamiliari. Attualmente non è possibile accedere al locale perchè non esistono collegamenti con il piano sottostante o collegamenti dall'esterno e la botola indicata nella planimetria catastale non esiste. Il suo utilizzo, anche come locale di sgombero, risulta comunque molto limitato considerato che sulla planimetria catastale risulta un'altezza al colmo di m 1,50 e all'imposta 0,00

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 678 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 99 mq, rendita 219,86 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Altra u.i.u. su tutti i lati

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>99,00 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>€. 2.500,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 2.125,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>13/05/2024</b>          |

### 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 30/10/2023 a firma di Unep C/o Tribunale di Savona ai nn. 3095 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Finale Ligure ai nn. RG 13314 RP 11049, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di sottotetto non abitabile, attualmente non accessibile.

L'immobile è ubicato in area soggetta a Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 - Art. 142

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1988), con atto stipulato il 05/05/1988 a firma di Notaio Cesare Morelli ai nn. 91624 di repertorio, trascritto il 30/05/1988 a Finale Ligure ai nn. RG 4592 RP 3332.

Con detto atto di acquisto i coniugi, in regime di separazione dei beni, hanno acquistato l'immobile censito al Foglio 45 particella 678 sub 3. La particella 678 sub 9 è unità afferente edificata in sopraelevazione.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1988), con atto stipulato il 05/05/1988 a firma di Notaio Cesare Morelli ai nn. 91624 di repertorio, trascritto il 30/05/1988 a Finale Ligure ai nn. RG 4592 RP 3332.

Con detto atto di acquisto i coniugi, in regime di separazione dei beni, hanno acquistato l'immobile censito al Foglio 45 particella 678 sub 3. La particella 678 sub 9 è unità afferente edificata in

sopraelevazione. SPESE TOTALI PER LIQUIDAZIONE € 262,00

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente l'immobile ricade in zona Re-S7

## 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 ANDORA VIA SANT'ANTONIO 32/1

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a ANDORA Via Sant'Antonio 32/1, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio in cui è collocato il sottotetto oggetto di procedura è ubicato nella zona collinare di levante di Andora, che è costituita prevalentemente da edifici mono/bifamiliari. Attualmente non è possibile accedere al locale perchè non esistono collegamenti con il piano sottostante o collegamenti dall'esterno e la botola indicata nella planimetria catastale non esiste. Il suo utilizzo, anche come locale di sgombero, risulta comunque molto limitato considerato che sulla planimetria catastale risulta un'altezza al colmo di m 1,50 e all'imposta 0,00

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 678 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 99 mq, rendita 219,86 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Altra u.i.u. su tutti i lati

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

| descrizione              | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| sottotetto non abitabile | 99,00        | x | 100 %  | = | 99,00        |
| <b>Totale:</b>           | <b>99,00</b> |   |        |   | <b>99,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.500,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio tecnico di Andora, agenzie: Andora, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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  | sottotetto  |             |                 |                   |                   |
|    | non         | 99,00       | 0,00            | 5.000,00          | 2.500,00          |
|    | abitabile   |             |                 |                   |                   |
|    |             |             |                 | <b>5.000,00 €</b> | <b>2.500,00 €</b> |

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: **€. 2.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.125,00**

**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: **€. 1.593,75**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato  
Claudio Milano