



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Antonia Di Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Valentina Gerbi

CF:GRBVNT89R63D969K

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 11/4

telefono: 0198386928

email: gerbi.valentina@studiotecnicoGerbi.com

PEC: valentina.gerbi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A n° 2 fabbricati (residenziale e ricovero animali) a DEGO Località Costalupara -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **334,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di complesso rurale ad uso agricolo/residenziale ubicato nel Comune di Dego (SV) località Costalupara e composto da fabbricato principale, pertinenze rurali e terreni.

Le finiture esterne rilevate al momento del sopralluogo consistevano in:

- fabbricato principale: struttura portante in muratura mista (pietra e laterizio) con finitura esterna ad intonaco civile, copertura a tetto con falde inclinate e manto in coppi di laterizio;
- stalle e ricoveri: struttura ad un solo piano fuori terra con tetto a capanna ammalorato; i locali sono attualmente adibiti a stalla per cavalli/bestiami, dotati di recinzioni perimetrali in legno e rete metallica;
- magazzini e depositi: locali adibiti a officina e/o deposito attrezzi (con presenza di transpallet, bombole gas e minuteria); si evidenziano strutture con solai in legno a vista e pilastri in muratura; una porzione del fabbricato risulta parzialmente crollata;
- fabbricati accessori: presenza di tettoie precarie e manufatti ad uso pollaio/canile realizzati con materiali di recupero (legno, lamiera, pallets).

In occasione dell'accesso del 29/07/2025, la scrivente ha riscontrato condizioni igienico-sanitarie estremamente critiche e gravi carenze nei livelli di sicurezza intrinseca dei luoghi (v. all. A – Documentazione fotografica).

Tali circostanze hanno reso oggettivamente impossibile l'esecuzione del rilievo metrico diretto dei vani interni, al fine di tutelare l'incolumità fisica dei presenti.

Data l'impossibilità di procedere con misurazioni interne, la determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita secondo un criterio di massima prudenza valutativa, effettuando il rilievo del perimetro esterno dell'edificio e, successivamente, integrando mediante calcolo analitico basato sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, previo riscontro della corrispondenza di massima con l'ingombro esterno rilevato.

Non avendo potuto ispezionare puntualmente la distribuzione interna e lo stato dei luoghi, la scrivente non può attestare con certezza la conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'unità immobiliare.

L'eventuale presenza di difformità interne (quali spostamenti di tramezzi, diverse destinazioni d'uso dei vani o modifiche impiantistiche) non è stata verificabile; pertanto si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

In merito a quanto sopra relazionato, si evidenzia che qualsiasi difformità eventualmente presente rientra nella riduzione del 15% sul valore di stima già scorporata dalla valutazione; tale abbattimento, infatti, è stato opportunamente applicato proprio in virtù dell'immediatezza della vendita, dell'assenza di garanzia per vizi e degli eventuali oneri di sanatoria o bonifica.

Per quanto attiene alle aree esterne, si rileva la presenza di diverse baracche e manufatti realizzati con materiali eterogenei (lamiera, legno, materiale di recupero), che versano in precarie condizioni di stabilità e decoro.

Dall'accesso agli atti effettuato presso i competenti uffici comunali, non è stato reperito alcun titolo abilitativo relativo a tali strutture.

Considerata la natura precaria, l'assenza di autorizzazioni e il potenziale pericolo per la pubblica incolumità, tali manufatti sono da considerarsi abusi edilizi non sanabili.

Di conseguenza non è stato attribuito alcun valore di stima a tali corpi di fabbrica ed inoltre il valore finale di stima del bene è stato decurtato dei costi presunti di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta.

Lo stato manutentivo e conservativo risulta pessimo in quanto si rilevano distacchi di intonaco, ossidazione degli elementi metallici e la necessità di interventi di rifacimento del manto di copertura in diversi punti (grave ammaloramento di alcune falde, protette temporaneamente da teloni sintetici); inoltre gli impianti risultano datati e verosimilmente non conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 355 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara sn, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano terra: terrapieno, corte mapp. 355, mapp. 364, corte mapp. 355 e mapp. 355 sub. 5; - piano primo: mapp. 355 sub. 5, corte mapp. 355, mapp. 364 e corte mapp. 355. L'intero mappale 355 confina con Strada, mapp. 363, mapp. 364, mapp. 899 e mapp. 353.
- foglio 46 particella 355 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara s.n., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: - piano terra: corte, mapp. 355 sub. 6, corte e mapp. 355 sub. 4; - piano primo: corte, mapp. 355 sub. 4 e corte. L'intero mappale 355 confina con Strada, mapp. 363, mapp. 364, mapp. 899 e mapp. 353.
- foglio 46 particella 355 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara s.n., piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corte e mapp. 355 sub. 5. L'intero mappale 355 confina con Strada, mapp. 363, mapp. 364, mapp. 899 e mapp. 353.
- foglio 46 particella 899 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 90 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara s.n., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: mapp. 353, mapp. 355, mapp. 364, mapp. 354 e mapp. 719

B terreno agricolo a DEGO Località Costalupara -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni aventi forma irregolare e destinazione agricola ubicati nel Comune di Dego (SV) località Costalupara.

Per quanto attiene alle aree esterne, si rileva la presenza di diverse baracche e manufatti realizzati con materiali eterogenei (lamiera, legno, materiale di recupero), che versano in precarie condizioni di stabilità e decoro.

Dall'accesso agli atti effettuato presso i competenti uffici comunali, non è stato reperito alcun titolo abilitativo relativo a tali strutture.

Considerata la natura precaria, l'assenza di autorizzazioni e il potenziale pericolo per la pubblica incolumità, tali manufatti sono da considerarsi abusi edilizi non sanabili.

Di conseguenza non è stato attribuito alcun valore di stima a tali corpi di fabbrica ed inoltre il valore finale di stima del bene è stato decurtato dei costi presunti di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 244, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 18/05/2006 pratica n. SV0029422 in atti dal 18/05/2006 (n. 29422.1/2006)
Coerenze: mapp. 899, mapp. 364, mapp. 375 e mapp. 719
- foglio 46 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 490, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 07/01/1988 (n. 1485)
Coerenze: Strada, mapp. 850, mapp. 823, mapp. 364 e mapp. 355
- foglio 46 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 816, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 18/05/2006 pratica n. SV0029422 in atti dal 18/05/2006 (n. 29422.1/2006)
Coerenze: mapp. 355, mapp. 363, mapp. 368, mapp. 375, mapp. 354 e mapp. 899

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.884,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.300,00
Data di conclusione della relazione:	26/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2006 a firma di Notaio Lasagna Giancarlo ai nn. rep. 104124/23164 di repertorio, iscritta il 28/02/2007 a Savona ai nn. RG 2531 RP 547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2006 a firma di Notaio Lasagna Giancarlo ai nn. rep. 104124/23164 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Savona ai nn. RG 9070 RP 1848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/12/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Savona ai nn. rep. 4598 di repertorio, trascritta il 09/02/2026 a Savona ai nn. RG 1184 RP 989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 46 mapp. 354, 363 e 364

pignoramento, stipulata il 08/05/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Savona ai nn. rep. 1318 di repertorio, trascritta il 27/05/2025 a Savona ai nn. RG 5262 RP 4165, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 46 mapp. 355 sub. 4, 5 e 6 e fg. 46 mapp. 899

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
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Notaio Gian Carlo Lasagna ai nn. rep. 104123/23163 di

repertorio, trascritto il 27/07/2006 a Savona ai nn. RG 8986 RP 5637.

Il titolo è riferito solamente a fg. 46 mapp. 355 sub. 4, 5 e 6 e fg. 46 mapp. 899.

Rettificata in data 28/02/2007 RG 2530 RP 1482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2008), con atto stipulato il 18/02/2008 a firma di Notaio Paolo Viglino ai nn. rep. 18374/10391 di repertorio, trascritto il 25/02/2008 a Savona ai nn. RG 2140 RP 1489.

Il titolo è riferito solamente a fg. 46 mapp. 354, 363 e 364

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/1988 fino al 06/12/1991), con atto stipulato il 07/07/1988 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 40810 di repertorio, trascritto il 14/07/1988 a Savona ai nn. RG 4527 RP 5984

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di cessione di quota (dal 06/12/1991 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 06/12/1991 a firma di Notaio Domenico Rossi ai nn. rep. 54943 di repertorio, trascritto il 23/12/1991 a Savona ai nn. RG 7564 RP 9792

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. Condono Edilizio n° 2/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato rurale allo scopo di realizzare un ingresso esterno protetto, presentata il 25/02/1986 con il n. prot. 851 di protocollo, rilasciata il 17/01/1995

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 **N. Condono Edilizio n° 03/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato seminterrato ad uso stalla per equini, presentata il 25/02/1995 con il n. prot. 1015 di protocollo, rilasciata il 29/06/2006

Concessione edilizia **N. C.E.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente, presentata il 11/10/1988 con il n. prot. 4349 di protocollo, rilasciata il 22/09/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In occasione dell'accesso del 29/07/2025, la scrivente ha riscontrato condizioni igienico-sanitarie estremamente critiche e gravi carenze nei livelli di sicurezza intrinseca dei luoghi (v. all. A – Documentazione fotografica).

Tali circostanze hanno reso oggettivamente impossibile l'esecuzione del rilievo metrico diretto dei vani interni, al fine di tutelare l'incolumità fisica dei presenti.

Data l'impossibilità di procedere con misurazioni interne, la determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita secondo un criterio di massima prudenza valutativa, effettuando il rilievo del perimetro esterno dell'edificio e, successivamente, integrando mediante calcolo analitico basato sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, previo riscontro della corrispondenza di massima con l'ingombro esterno rilevato.

Non avendo potuto ispezionare puntualmente la distribuzione interna e lo stato dei luoghi, la scrivente non può attestare con certezza la conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'unità immobiliare.

L'eventuale presenza di difformità interne (quali spostamenti di tramezzi, diverse destinazioni d'uso dei vani o modifiche impiantistiche) non è stata verificabile; pertanto si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

In merito a quanto sopra relazionato, si evidenzia che qualsiasi difformità eventualmente presente rientra nella riduzione del 15% sul valore di stima già scorporata dalla valutazione; tale abbattimento, infatti, è stato opportunamente applicato proprio in virtù dell'immediatezza della vendita, dell'assenza di garanzia per vizi e degli eventuali oneri di sanatoria o bonifica.

Per quanto attiene alle aree esterne, si rileva la presenza di diverse baracche e manufatti realizzati con materiali eterogenei (lamiera, legno, materiale di recupero), che versano in precarie condizioni di stabilità e decoro.

Dall'accesso agli atti effettuato presso i competenti uffici comunali, non è stato reperito alcun titolo abilitativo relativo a tali strutture.

Considerata la natura precaria, l'assenza di autorizzazioni e il potenziale pericolo per la pubblica incolumità, tali manufatti sono da considerarsi abusi edilizi non sanabili.

Di conseguenza non è stato attribuito alcun valore di stima a tali corpi di fabbrica ed inoltre il valore finale di stima del bene è stato decurtato dei costi presunti di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non avendo potuto ispezionare puntualmente la distribuzione interna e lo stato dei luoghi, la scrivente non può attestare con certezza la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Non avendo potuto ispezionare puntualmente la distribuzione interna e lo stato dei luoghi, la scrivente non può attestare con certezza la conformità catastale dell'unità immobiliare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Non avendo potuto ispezionare puntualmente la distribuzione interna e lo stato dei luoghi, la scrivente non può attestare con certezza la conformità urbanistica dell'unità immobiliare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DEGO LOCALITÀ COSTALUPARA -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

**N° 2 FABBRICATI (RESIDENZIALE E RICOVERO
ANIMALI)**

DI CUI AL PUNTO A

n° 2 fabbricati (residenziale e ricovero animali) a DEGO Località Costalupara -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **334,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di complesso rurale ad uso agricolo/residenziale ubicato nel Comune di Dego (SV) località Costalupara e composto da fabbricato principale, pertinenze rurali e terreni.

Le finiture esterne rilevate al momento del sopralluogo consistevano in:

- fabbricato principale: struttura portante in muratura mista (pietra e laterizio) con finitura esterna ad intonaco civile, copertura a tetto con falde inclinate e manto in coppi di laterizio;
- stalle e ricoveri: struttura ad un solo piano fuori terra con tetto a capanna ammalorato; i locali sono attualmente adibiti a stalla per cavalli/bestiami, dotati di recinzioni perimetrali in legno e rete metallica;
- magazzini e depositi: locali adibiti a officina e/o deposito attrezzi (con presenza di transpallet, bombole gas e minuteria); si evidenziano strutture con solai in legno a vista e pilastri in muratura; una porzione del fabbricato risulta parzialmente crollata;
- fabbricati accessori: presenza di tettoie precarie e manufatti ad uso pollaio/canile realizzati con materiali di recupero (legno, lamiera, pallets).

In occasione dell'accesso del 29/07/2025, la scrivente ha riscontrato condizioni igienico-sanitarie estremamente critiche e gravi carenze nei livelli di sicurezza intrinseca dei luoghi (v. all. A – Documentazione fotografica).

Tali circostanze hanno reso oggettivamente impossibile l'esecuzione del rilievo metrico diretto dei vani interni, al fine di tutelare l'incolumità fisica dei presenti.

Data l'impossibilità di procedere con misurazioni interne, la determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita secondo un criterio di massima prudenza valutativa, effettuando il rilievo del perimetro esterno dell'edificio e, successivamente, integrando mediante calcolo analitico basato sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, previo riscontro della corrispondenza di massima con l'ingombro esterno rilevato.

Non avendo potuto ispezionare puntualmente la distribuzione interna e lo stato dei luoghi, la scrivente non può attestare con certezza la conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'unità immobiliare.

L'eventuale presenza di difformità interne (quali spostamenti di tramezzi, diverse destinazioni d'uso dei vani o modifiche impiantistiche) non è stata verificabile; pertanto si precisa che la valutazione che viene esposta al paragrafo 9 è stata espressa tenendo in giusta considerazione lo stato attuale dell'immobile nonché lo stato manutentivo e conservativo dell'intero fabbricato.

In merito a quanto sopra relazionato, si evidenzia che qualsiasi difformità eventualmente presente rientra nella riduzione del 15% sul valore di stima già incorporata dalla valutazione; tale abbattimento, infatti, è stato opportunamente applicato proprio in virtù dell'immediatezza della vendita, dell'assenza di garanzia per vizi e degli eventuali oneri di sanatoria o bonifica.

Per quanto attiene alle aree esterne, si rileva la presenza di diverse baracche e manufatti realizzati con materiali eterogenei (lamiera, legno, materiale di recupero), che versano in precarie condizioni di stabilità e decoro.

Dall'accesso agli atti effettuato presso i competenti uffici comunali, non è stato reperito alcun titolo abilitativo relativo a tali strutture.

Considerata la natura precaria, l'assenza di autorizzazioni e il potenziale pericolo per la pubblica incolumità, tali manufatti sono da considerarsi abusi edilizi non sanabili.

Di conseguenza non è stato attribuito alcun valore di stima a tali corpi di fabbrica ed inoltre il valore finale di stima del bene è stato decurtato dei costi presunti di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta.

Lo stato manutentivo e conservativo risulta pessimo in quanto si rilevano distacchi di intonaco, ossidazione degli elementi metallici e la necessità di interventi di rifacimento del manto di copertura in diversi punti (grave ammaloramento di alcune falde, protette temporaneamente da teloni sintetici); inoltre gli impianti risultano datati e verosimilmente non conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 355 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara sn, piano: T-1, intestato a

*** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: - piano terra: terrapieno, corte mapp. 355, mapp. 364, corte mapp. 355 e mapp. 355 sub. 5; - piano primo: mapp. 355 sub. 5, corte mapp. 355, mapp. 364 e corte mapp. 355. L'intero mappale 355 confina con Strada, mapp. 363, mapp. 364, mapp. 899 e mapp. 353.

- foglio 46 particella 355 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara s.n., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: - piano terra: corte, mapp. 355 sub. 6, corte e mapp. 355 sub. 4; - piano primo: corte, mapp. 355 sub. 4 e corte. L'intero mappale 355 confina con Strada, mapp. 363, mapp. 364, mapp. 899 e mapp. 353.

- foglio 46 particella 355 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara s.n., piano: T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: corte e mapp. 355 sub. 5. L'intero mappale 355 confina con Strada, mapp. 363, mapp. 364, mapp. 899 e mapp. 353.

- foglio 46 particella 899 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 90 mq, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Strada Costalupara s.n., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: mapp. 353, mapp. 355, mapp. 364, mapp. 354 e mapp. 719

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg. 46 mapp. 355 sub. 4 - abitativo - piano terra	100,00	x	100 %	=	100,00
fg. 46 mapp. 355 sub. 4 - cantine/rip. esterni - piano terra	47,00	x	20 %	=	9,40
fg. 46 mapp. 355 sub. 4 - abitativo - piano primo	150,00	x	100 %	=	150,00

fg. 46 mapp. 355 sub. 4 - balcone - piano primo	15,00	x	25 %	=	3,75
fg. 46 mapp. 355 sub. 5 - deposito/legnaia/cantine/fienile	150,00	x	20 %	=	30,00
fg. 46 mapp. 355 sub. 6 - box	22,00	x	50 %	=	11,00
fg. 46 mapp. 899 - box cavalli/canile	153,00	x	20 %	=	30,60
Totale:	637,00				334,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In occasione del sopralluogo, si è constatata la presenza di critiche condizioni igienico-sanitarie e di potenziali rischi per la sicurezza dei luoghi, tali da non consentire il rilievo metrico dei vani interni.

Pertanto, le misurazioni sono state effettuate limitatamente al perimetro esterno e integrate mediante il calcolo analitico sulle planimetrie catastali depositate, al fine di determinare la superficie commerciale nel rispetto della massima prudenza valutativa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **153.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di degrado e precarietà delle strutture	-76.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 76.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 76.500,00

BENI IN DEGO LOCALITÀ COSTALUPARA -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a DEGO Località Costalupara -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale

di **1.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni aventi forma irregolare e destinazione agricola ubicati nel Comune di Dego (SV) località Costalupara.

Per quanto attiene alle aree esterne, si rileva la presenza di diverse baracche e manufatti realizzati con materiali eterogenei (lamiera, legno, materiale di recupero), che versano in precarie condizioni di stabilità e decoro.

Dall'accesso agli atti effettuato presso i competenti uffici comunali, non è stato reperito alcun titolo abilitativo relativo a tali strutture.

Considerata la natura precaria, l'assenza di autorizzazioni e il potenziale pericolo per la pubblica incolumità, tali manufatti sono da considerarsi abusi edilizi non sanabili.

Di conseguenza non è stato attribuito alcun valore di stima a tali corpi di fabbrica ed inoltre il valore finale di stima del bene è stato decurtato dei costi presunti di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 354 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 244, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 18/05/2006 pratica n. SV0029422 in atti dal 18/05/2006 (n. 29422.1/2006)
Coerenze: mapp. 899, mapp. 364, mapp. 375 e mapp. 719
- foglio 46 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 490, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 07/01/1988 (n. 1485)
Coerenze: Strada, mapp. 850, mapp. 823, mapp. 364 e mapp. 355
- foglio 46 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 816, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 18/05/2006 pratica n. SV0029422 in atti dal 18/05/2006 (n. 29422.1/2006)
Coerenze: mapp. 355, mapp. 363, mapp. 368, mapp. 375, mapp. 354 e mapp. 899

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Savona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fg. 46 mapp. 354 - prato	244,00	x	100 %	=	244,00
fg. 46 mapp. 363 - seminativo	490,00	x	100 %	=	490,00
fg. 46 mapp. 364 - prato	816,00	x	100 %	=	816,00
Totale:	1.550,00				1.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.500,00**

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 dell'unità immobiliare in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine, esperita sul mercato immobiliare del Comune di **Dego** (SV), derivante da uno studio di comparazione eseguito su unità immobiliari simili, ubicate nella stessa zona e/o vicinanze, vendute e/o in vendita e per quanto possibile nelle simili condizioni di manutenzione e conservazione, tenendo conto nello specifico, dell'ubicazione, della superficie, dell'altezza di piano e dell'esposizione.

Il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in oggetto è stato desunto sulla base di una sufficiente indagine esperita sul mercato immobiliare del Comune di Dego (SV) derivante da uno studio di comparazione eseguito su appezzamenti di terreno simili, ubicati nella stessa zona e/o vicinanze, venduti e/o in vendita e, per quanto possibile, nelle simili condizioni di giacitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Dego, agenzie: Dego e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	n° 2				
	fabbricati				
A	(residenziale e ricovero animali)	334,75	0,00	76.500,00	76.500,00
B	terreno agricolo	1.550,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.300,00**

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: **€. 49.725,00**

data 26/03/2026

il tecnico incaricato
Valentina Gerbi