



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 S.R.L. (RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Pietro Pagliaro

CF:PGLPTR76S02I480V

con studio in ALBISOLA MARINA (SV) Piazza Sant'Antonio 10A

telefono: 3929981494

email: infogpingegneria@gmail.com

PEC: pietro.pagliaro0@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreni cantierizzati per intervento residenziale** a FINALE LIGURE via Aurelia Pia 43, frazione Località Cremasca, della superficie commerciale di **9.218,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare in esame è costituito da una massa di terreni agricoli contigui, aventi qualità principale di uliveto e in parte minore di prato, ricadente nella regione agraria n. 6 della Provincia di Savona oltre che da una unità immobiliare censita catastalmente in corso di costruzione categoria F/3 e da una superficie con valenza urbana tale da non poter essere considerata come semplice terreno agricolo e pertanto censita in categoria catastale F/1.

I terreni si sviluppano su un versante collinare fronte mare e presentano una sistemazione "a fasce" anche detta "a terrazzamenti", definiti da muretti a secco in pietra.

Gli appezzamenti si presentano ordinati nella loro geomorfologia, con forma complessivamente regolare e ha una buona esposizione, rivolta a sud-est.

La vegetazione arborea è costituita principalmente da ulivi, agevolmente fruibile per l'eventuale raccolta dei frutti.

L'area in esame è "cantierizzata", essendo prevista la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione-residenziale (una unità immobiliare oggetto della procedura è censita catastalmente provvisoriamente "in corso di costruzione").

In sito sono visibili le opere speciali geotecniche, tra cui reti paramassi, muri di contenimento in calcestruzzo armato e berlinesi tirantate, realizzate al fine della messa in sicurezza del versante collinare e nel contempo al fine di permettere l'intervento edilizio residenziale.

Sono altresì "improntate" le sole platee di fondazione del nuovo complesso residenziale, che prevederebbe l'edificazione di n. 4 unità abitative collegate tra loro con spazi e locali accessori, licenziati con Permesso di Costruire n. 4434 pos. 9742 rilasciato il 12/07/2011 e allegato alla presente perizia di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1021 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 600 mq, indirizzo catastale: Via San Donato n. S.N., piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) altro foglio di mappa catastale, rio e mappali 340, 876, 878 e 370 tutti del foglio 26

L'immobile in esame (area urbana senza fabbricati) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 135131.1/2009 del 27-7-2009 – Pratica n. SV0135131, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 371 ente urbano di mq. 4815 è passato alla minor superficie di mq. 4215 per la costituzione del mappale 1021 ente urbano di mq. 600; con la precisazione che il mappale 371 era di mq 1890, sempre ente urbano, all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976 ed è passato alla maggiore superficie di mq. 4815 a seguito di denuncia di variazione n. 131784.1/2004 del 6-8-2004 – Pratica n. SV131784, per accorpamento delle superfici dei mappali tecnicamente soppressi n. 341 (= pascolo arborato cl. Unica di mq. 820), n. 513 (= pascolo arborato cl. Unica di mq. 1240) e n. 571 (= bosco alto cl. 1 di mq. 865) - , [= vedasi le spiegazioni relativamente ai titoli di provenienza di detti mappali in capo all'originaria proprietaria]; -relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 2109.1/2009 del 7-9-2009 – Pratica n. SV0161342, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stata costituita l'unità immobiliare urbana attualmente censita al foglio 26 mappale 1021 cat. F/3, corrispondente al Catasto Terreni alla partita 1 aree di enti urbani e

promiscui, foglio 26 mappale 1021 ente urbano di mq. 600.

- foglio 26 particella 876 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via aurelia 43 piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) del foglio 26 mappali 1021, 340, 1020, 554, 1017, 877 e 878
 L'immobile così censito a seguito di: -tipo mappale n. 1702.1/1993 (= cartaceo/busta rossa num. 24351/93) del 19-5-1993 – Pratica n. SV0028291, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 554 uliveto classe 3 di mq. 1270 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito il mappale 876 ente urbano di mq. 416; con la precisazione che successivamente la superficie di detto mappale 876 è passata da mq. 416 a mq. 559, sempre ente urbano, a seguito di tipo mappale/tipo di frazionamento n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data, per accorpamento delle superfici dei mappali n. 1090 ente urbano di mq. 4 e n. 1091 ente urbano di mq. 139, soppressi tecnicamente dopo la contestuale costituzione con appunto detto tipo mappale, per frazionamento rispettivamente dei mappali n. 877 (= il mapp. 1090) prato classe 1^a di mq. 1440 e n. 878 (= il mappale 1091) prato classe 1 di mq. 390; con la precisazione che detti mappali 877 e 878 erano stati così costituiti a seguito di tipo di frazionamento n. 2952.1/1993 del 29-9-1993, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 369 pascolo classe 1 di mq. 1830 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, sono stati costituiti i mappali n. 877 prato di mq. 1440 (con il rilievo che successivamente la superficie di detto mappale 877 è passata da mq. 1440 a mq. 1436, sempre prato di classe 1, a seguito del citato tipo mappale n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data per costituzione del mappale 1090 ente urbano di mq. 4, di cui sopra) e n. 878 prato classe 1 di mq. 390; -denuncia di variazione per nuova costituzione urbana n. 3091.1/1993 del 29-6-1993, in atti meccanizzati catastali dal 30-6-1993, con cui sono state costituite le seguenti unità immobiliari urbane: foglio 26 mappale 876 sub. 1 (= appartamento interno 1 al piano primo e ripostigli al piano seminterrato – cat. A/4 cl. 3 vani 6,5), mappale 876 sub. 2 (= appartamento interno 2 e terrazzi dal piano secondo) e mappale 876 sub. 3 corte comune su tutti i lati ai subb. 1 e 2); -successiva denuncia di variazione urbana per fusione e cambio di destinazione num. 31789.1/2015 del 5-8-2015 – Pratica n. SV0072029, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dai subalterni 1, 2 e 3 tecnicamente soppressi del mappale 876 è stata costituita l'unità immobiliare urbana attualmente censita al foglio 26 mappale 876 sub. 4 cat. F/3 (= in corso di costruzione), corrispondente al Catasto Terreni alla partita 1 aree di enti urbani e promiscui, foglio 26 mappale 876 ente urbano di mq. 559, come già sopra precisato.
- foglio 26 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 2, superficie 530, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1019, 1020, 876, 1021 del foglio 26 e rio
 Immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 800, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1021, 878, 509 e altro foglio di mappa catastale
 Immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 2, superficie 1580, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 5,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (citando quanto dichiarato nel titolo di provenienza) mappale 830 del foglio 26, altro foglio di mappa catastale e Rio del De'
 L'immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 1700, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 370, 878, 878, 368, 963 e 829 del foglio 26 e altro foglio di mappa catastale

L'immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976

- foglio 26 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 854, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 876, 1020, 1018 e 1017 del foglio 26
L'immobile risulta già censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976 con gli stessi dati censuari e qualità, ma con la superficie di mq. 1270, e successivamente è stato oggetto di tipo mappale num. 1702.1/1993 del 19-5-1993 – Pratica n. SV0028291, in atti meccanizzati catastali dal 23-02-2004, con cui la superficie di detto mappale è passata da mq. 1270 agli attuali mq. 854
- foglio 26 particella 877 (catasto terreni), qualita/classe prato / 1, superficie 1436, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 5,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 878, 876, 1017, 743 e 509 del foglio 26
L'immobile (già ex mapp. 369 parte) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 2952.1/1993 del 29-9-1993, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 369 pascolo classe 1 di mq. 1830 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito anche il mappale 877 prato di mq. 1440; con la precisazione che successivamente la superficie di detto mappale 877 è passata da mq. 1440 a mq. 1436, sempre prato di classe 1, a seguito di tipo mappale n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui si è costituito il mappale 1090 ente urbano di mq 4, come già sopra rilevato integralmente, cui si rinvia
- foglio 26 particella 878 (catasto terreni), qualita/classe prato / 1, superficie 251, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1021, 876, 877, 509 e 370
L'immobile (già ex mapp. 369 parte) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 2952.1/1993 del 29-9-1993, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 369 pascolo classe 1 di mq. 1830 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito anche il mappale 878 prato di mq. 390; con la precisazione che successivamente la superficie di detto mappale 878 è passata da mq. 390 a mq. 251, sempre prato di classe 1, a seguito di tipo mappale n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data;
- foglio 26 particella 1017 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 400, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 876, 554, 1018 e 877 del foglio 26
L'immobile (ex mapp. 338 parte) è così censito a seguito di: - Frazionamento del 22-07-2009 Pratica n. SV 0135131 in atti dal 22-07-2009 presentato il 21-07-2009 (n. 135131.1/2009)
- foglio 26 particella 1020 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 2, superficie 840, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 2,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1019, 554, 876 e 340 del foglio 26
L'immobile (ex mapp. 339 parte) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 135131.1/2009 del 22-7-2009 – Pratica n. SV0135131, in atti meccanizzati catastali da pari data, già sopra citato, con cui dal mappale 339 uliveto classe 2 di mq. 1340 già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito il mappale 1020 uliveto classe 2 di mq. 840
- foglio 26 particella 1021 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 600
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) altro foglio di mappa catastale, rio e mappali 340, 876, 878 e 370 tutti del foglio 26
Corrispondente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 26 e mappale 1021 a cui si rinvia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.218,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 845.838,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 718.962,68
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il *** DATO OSCURATO *** ,Amministratore Unico della società esecutata, ha dichiarato e verbalizzato durante le operazioni peritali in sito che i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono nella piena disponibilità della società esecutata e non vi sono contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE LIMITAZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A FAVORE

In merito all'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (dal titolo: “Costituzione di diritto di passaggio”), trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure in data 25 novembre 2010 al reg. gen. 13429 e reg. part. 9490, lo scrivente riporta dalla nota di trascrizione quanto segue.

A favore (1/1 per il diritto di servitù di passaggio):

- *** DATO OSCURATO *** .

relativamente alla unità negoziale 2[^].

Contro (1/1 per il diritto di servitù di passaggio):

- *** DATO OSCURATO *** ;

relativamente alla unità negoziale 1[^].

Oggetto – unità negoziale 1[^] - fondo servente: immobile sito in Comune di Finale Ligure (SV) e così censito al Catasto Terreni:

-foglio 27 mappale 650, nat. T – terreno, consistenza: 3 are 5 centiare.

Oggetto – unità negoziale 2[^] - fondo dominante: immobili siti in Comune di Finale Ligure (SV) e così censiti:

Catasto Terreni:

-foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, consistenza: 8 are;

-foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, consistenza: 15 are 80 centiare;

-foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 54 centiare;

-foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, consistenza: 3 are 90 centiare;

Catasto Fabbricati:

-foglio 26 mappale 1021, nat. F1 – area urbana, mq. 600, Via San Donato n.c. --, piano T; [identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 26 mappale 371];

-foglio 26 mappale 876 sub. 1, nat. A4, vani 6,5, Via Aurelia n. c. 43, int. 1 piano 1-S1;

-foglio 26 mappale 876 sub. 2, nat. A4, vani 5, Via Aurelia n. c. 43, int. 2 piano 2.

Si riporta dalla sezione "D" della nota di trascrizione:

"[...]"

La società “ *** DATO OSCURATO *** .” con il titolo costituiva servitù di passaggio pedonale e carraio e con qualsiasi mezzo per la larghezza di metri 3,00 su terreno sito in Comune di Finale Ligure e censito al Catasto Terreni al foglio 27 mappale 650 (di proprietà della “ *** DATO OSCURATO *** ”), a favore degli immobili siti in Comune di Finale Ligure, oggi di proprietà dell’” *** DATO OSCURATO *** .” e censiti al Catasto Terreni al F. 26 n. 370, 398, 554, 878 ed al Catasto dei Fabbricati F. 26 n. 876/1 e 876/2, 1021 (ex 371 parte) per l'accesso e/o il recesso dalla vicina Via Aurelia, il tutto meglio descritto e graficamente rappresentato nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera “B”.

"[...]"

CONTRO

In merito alla scrittura privata portante “vincolo di non edificabilità”, trascritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure in data 10 settembre 1997 al reg. gen. 6269 e reg. part. 4835, lo scrivente riporta quanto segue.

A favore (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO ***

Contro (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO ***

Oggetto, immobili siti in Comune di Finale Ligure (SV) e così censiti al Catasto Terreni:

-foglio 26 mappale 310, nat. T – terreno, consistenza: mq. 2390;

-foglio 26 mappale 358, nat. T – terreno, consistenza: mq. 2050;

-foglio 26 mappale 359, nat. T – terreno, consistenza: mq. 2000;

-foglio 26 mappale 681, nat. T – terreno, consistenza: mq. 1270;

-foglio 26 mappale 750, nat. T – terreno, consistenza: mq. 45;

-foglio 26 mappale 338, nat. T – terreno, consistenza: mq. 1010;

-foglio 26 mappale 741, nat. T – terreno, consistenza: mq. 910;

-foglio 26 mappale 743, nat. T – terreno, consistenza: mq. 2130;

-foglio 26 mappale 752, nat. T – terreno, consistenza: mq. 1540.

Dalla sezione "D" della nota di trascrizione si riporta:

"[...]"

Il signor *** DATO OSCURATO *** , al fine di ottenere l'approvazione del progetto e il rilascio della concessione edilizia in capo a se stesso, per l'edificazione di un corpo di fabbrica in Finale Ligure, Località “Monte” su parte del mapp. 681 del foglio 26, ha sottoposto a **vincolo di non edificabilità** a favore del *** DATO OSCURATO *** , appezzamenti della superficie catastale complessiva di mq. 13.313, compresa l'area di sedime della realizzando costruzione, e si è obbligato a realizzare sull'indicato fondo, di sua proprietà, un fabbricato da destinare a civile abitazione, della volumetria complessiva di metri cubi 388,37 (ossia 396,92 di cui 388,37 per la casa e 8,55 per il portico sottoscala) con annesso parcheggio di mq. 39.

Il tutto con l'osservanza degli obblighi di cui al titolo; ed in particolare ha consentito l'imposizione di vincolo di pertinenzialità ai sensi degli artt. 817 e segg. c.c. sulla costruzione, quale struttura destinata in modo durevole al servizio del fondo, nonché ha confermato, secondo il disposto dell'art. 10 ult. comma legge 28-1-1977 n. 10, **la durata del vincolo per dieci anni successivi all'ultimazione**

de lavori.

[...]"

In merito alla scrittura privata portante obbligo edilizio, trascritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure in data 16 dicembre 2009 al reg. gen. 13774 e reg. part. 9504, si riporta quanto segue.

Oggetto: immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

-foglio 26 mappale 371 graffato ai mappali 399 subb.1-2-3, nat. B1 – Collegi, Ospizi, Conventi..., consistenza metri cubi 1060, Località Capo San Donato, piano T;

-foglio 26 mappale 1021, nat. EU – ente urbano, Località Capo San Donato;

Catasto Terreni:

-foglio 26 mappale 405, nat. T – terreno, consistenza: 39 are 70 centiare;

-foglio 26 mappale 490, nat. T – terreno, consistenza: 40 are 70 centiare;

-foglio 26 mappale 491, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 20 centiare;

-foglio 26 mappale 512, nat. T – terreno, consistenza: 12 are 60 centiare;

-foglio 26 mappale 808, nat. T – terreno, consistenza: 10 centiare;

-foglio 26 mappale 698, nat. T – terreno, consistenza: 4 are.

Si riporta dalla sezioen "D" della nota di trascrizione quanto segue.

"[...]"

LA FONDAZIONE "OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS" E' PROPRIETARIA E LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** ", E' LOCATARIA DEL FABBRICATO CON LE RELATIVE AREE DI PERTINENZA SITO IN FINALPIA, FRAZIONE DEL COMUNE DI FINALE LIGURE, VIA AURELIA, 53/55, DESTINATO AD ALBERGO E DENOMINATO PROVVISORIALMENTE " *** DATO OSCURATO *** ", COMPRENDENTE CINQUE PIANI (QUATTRO FUORI TERRA, UN SEMINTERRATO), CENSITO IN CATASTO COME SEGUE: - CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 26, MAPPALE N. 371, MAPPALE N. 399 SUB 1, MAPPALE N. 399 SUB 2 E MAPPALE 399 SUB 3, LOCALITA' CAPO SAN DONATO PIANO T, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA B/I, CLASSE 2, METRI CUBI 10603, RENDITA CATASTALE EURO 15.332,79; MAPPALE N. 1021,VIA SAN DONATO SN, PIANO T, AREA URBANA DI METRI QUADRATI 600; CATASTO TERRENI, FOGLIO 26, MAPPALI[omissis – vedasi quadro "B – oggetto"]....., CONFINANTE CON 1 MAPPALI 513, 341, RIO DE', 807, 373, 827, 825, 826 STRADA AURELIA, 512, ANTICA STRADA RANCO.

E' STATO' PRESENTATO AL COMUNE DI FINALE LIGURE IN DATA 10 MARZO 2009 PROT. N. 5400- .PRATICA SUAP N. 5400/09 UN PROGETTO PER LA RICONVERSIONE DELL'EX COLONIA " *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** " IN ALBERGO. IL COMUNE DI FINALE LIGURE SETTORE III SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA CON COMUNICAZIONE IN DATA 7 MAGGIO 2009 PROT. N. DN/POG/CB HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI SOPRA, PREVIA SOTTOSCRIZIONE DI ATTO DI IMPEGNO.

LA " *** DATO OSCURATO *** S" E LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** ", CIASCUNO PER QUANTO DI SUA SPETTANZA, PER SE ED AVENTI CAUSA, IN ADESIONE ALLA RICHIESTA DLE COMUNE SI SONO IMPEGNATE AI SENSI DELL'ART 6 DELLA L.R. 7 FEBBRAIO 2008 N. 2, NONCHE' AI SENSI DELL'ART. 6 DELEL NORME GENERALI DI ATTUAZIOEN DEL PIANO URBANISTICO CMUNALE E AI SENSI DELL'ART. 7 DELLE NORME GENERALI DI ATTUAZIONE, FINCHE' LE STESSE PERMARRANNO IN VIGORE E/O NON VERRANNO VARIATE: 1: A MANTENERE L'IMMOBILE COSTITUITO DAL CORPO PRINCIPALE, COMPRENDENTE CINQUE PIANI (QUATTRO FUORI TERRA E UN SEMINTERRATO) IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 371, E RELATIVE AREE DI PERTINENZIALI, A DESTINAZIONE "ALBERGHIERA" COME DEFINITO DALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 7 FEBBRAIO 20008; 2- LA STRUTTURA NON POTRA' ESSERE

OGGETTO DI SUCCESSIVI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZA, PUR IN ASSENZA DI OPERE EDILIZIE, TRANNE PER I CASI PREVISTI DALLA L.R. N. 1/2008 E DAL PUC; 3 - A MANTENERE LA GESTIONE UNITARIA DELLA DETTA STRUTTURA ALBERGHIERA E PERTANTO, AD OFFRIRE OSPITALITA' AL PUBBLICO DURANTE IL PERIODO DI APERTURA SENZA LIMITAZIONI DI SORTA; 4- A NON FRAZIONARE LA STRUTTURA ALBERGHIERA, ANCHE PRO QUOTA. LA STESSA, COSTITUITA DA UN'UNICA UNITA' IMMOBILIARE, DOVRA' ESSERE IN TAL MODO ACCATASTATA, COME CATEGORIA PRODUTTIVA; 5- A NON ADIBIRE LE SINGOLE PARTI DELL'EDIFICIO A STABILE RESIDENZA. IN VIRTU' DI QUANTO SOPRA LE MEDESIME SI SONO OBBLIGATE, PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RISPETTARE GLI IMPEGNI SOPRA ELENCATI.

[...]"

SCRITTURE PRIVATE NON TRASCRITTE

Si riporta per mera completezza di trattazione che risulterebbero altre **scritture private non trascritte per concessione di passaggio carraio e pedonale a favore** dell' *** DATO OSCURATO ***.

- Scrittura privata del 09 dicembre 2009 non registrata e non trascritta per costituzione di diritto di passaggio carraio e pedonale, di sosta e di modifica viabilità contro *** DATO OSCURATO *** a favore della società *** DATO OSCURATO ***.

- Scrittura privata del 18-19 febbraio 2014 non trascritta per servitù perenne di passaggio carraio e pedonale sulla strada vicinale confinante il Rio del De' a titolo gratuito, registrata a Savona il 05 maggio 2014 ai nn. 851 serie 3. Scrittura a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

Infine si riporta un'ulteriore scrittura privata non trascritta tra gli utenti della strada vicinale denominata via San Donato relativa ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima strada, sottoscritta dalla società *** DATO OSCURATO *** in data 14/11/2012

PREGIUDIZI

In merito all'ipoteca volontaria iscritta a Finale Ligure in data 21 aprile 2008 al reg. gen. 4799 e reg. part. 678, si riporta dalla nota di iscrizione volontaria quanto segue.

Contro (1/1 proprietà)

Oggetto: immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Terreni:

- 1)- foglio 26 mappale 876, nat. EU – ente urbano, consistenza: 4 are 16 centiare;
- 2)- foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, consistenza: 8 are;
- 3)- foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, consistenza: 15 are 80 centiare;
- 4)- foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 54 centiare;
- 5)- foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, consistenza: 3 are 90 centiare;

Catasto Fabbricati:

- 6)- foglio 26 mappale 876 sub. 1, nat. A4, consistenza: vani 6,5, Via Aurelia n.c. 43, piano 1S-1;
- 7)- foglio 26 mappale 876 sub. 2, nat. A4, consistenza: vani 5, Via Aurelia n.c. 43, p. 2.

Dalla sezione "D" della stessa nota di iscrizione volontaria:

"[...]"

LA PARTE MUTUATARIA LA SOCIETA' *** DATO OSCURATO *** SI OBBLIGAVA, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO O SUCCESSORI, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IL CAPITALE MUTUATO DI EURO 1.500.000,00 (UNMILIONECINQUECENTOMILA VIRGOLAZERO ZERO) IN 25 ANNI, CON N.50 RATE SEMESTRALI, POSTICIPATE, CON CONTEGGIO GIORNI 360,PAGABILI IL 31 MARZO E IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO. LE RATE SEMESTRALI COMPRENDEVANO LA QUOTA PER IL RIMBORSO DELCAPITALE MUTUATO, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CAPITALE CHE VERRA' DETERMINATO, IN BASE AL TASSO A QUEL TEMPO VIGENTE, NELL

ATTO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA E LA QUOTA INTERESSI CALCOLATA SUL RESIDUO DEBITO. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE RISPETTIVAMENTE DAL 18 APRILE O DAL 18 OTTOBRE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO AL GIORNO IN CUI VERRA' STIPULATO L ATTO PUBBLICO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA DELLA SOMMA MUTUATA, FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO ALL ART.IV DEL TITOLO. SE L ATTO PUBBLICO DI EROGAZIONE FINALE E QUIETANZA DELLA SOMMA MUTUATA AVVERRA' IL 18 APRILE O IL 18 OTTOBRE, IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A DECORRERE DAL GIORNO STESSO DI TALE ATTO, FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO ALL ART.IV DEL TITOLO. IL TASSO ANNUO NOMINALE INIZIALMENTE APPLICATO AL MUTUO VENIVA DETERMINATO NEL 6,30% (ISC 6,41%). IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO APPLICATO AL MUTUO VERRA' ADEGUATO SEMESTRALMENTE A DECORRERE DAL 18 APRILE O DAL 1^ OTTOBRE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO ALLA DATA DI STIPULA DELL ATTO IN RIFERIMENTO AI PARAMETRI SOTTOINDICATI: QUOTA VARIABILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 6MESI, BASE 360, (QUOTA VARIABILE CHE ATTUALMENTE RISULTA PARI AL 4,733% (QUATTRO VIRGOLASETTECENTOTRENTATRE' PER CENTO) RILEVATO DUE GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI IL 1 APRILE E IL 1 OTTOBRE. IN CASO DI MANCATA PUBBLICAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SI APPLICHERA' L'ULTIMO DATO ANTECEDENTE DISPONIBILE; TALE VALORE, COME SOPRA RILEVATO VERRA' ARROTONDATO ALLO 0,10 SUPERIORE; - QUOTA FISSA PARI A PUNTI: 1,75. LE FONTI DI RILEVAZIONE SONO "IL SOLE 24 ORE" O, IN ALTERNATIVA, IL CIRCUITO GIORNALIERO REUTER S ELABORATO DALL'A.T.I.C. (ASSOCIAZIONE TESORIERI ISTITUZIONI CREDITIZIE). SARA' IN FACOLTA' DELLA " *** DATO OSCURATO *** ." DI PERMETTERE CHE LE CONDIZIONI DI RIMBORSO DEL MUTUO, PER QUANTO CONCERNE LA RIDUZIONE DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO, LA PERIODICITA' DI ESDEBITAMENTO, LA TIPOLOGIA DI TASSO, MISURA DELLA QUOTA FISSA DI MAGGIORAZIONE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, FORMULA DI CALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, POSSANO ESSERE VARIATE TRA LE PARTI, DI COMUNE ACCORDO, IN SEDE DI ATTO DI EROGAZIONE FINALE E CONTESTUALE FRAZIONAMENTO DEL MUTUO ED IN RIFERIMENTO A CIASCUN LOTTO, PREVIAPREVENTIVA RICHIESTA SCRITTA, CHE DEVE PERVENIRE ALLA BANCA TRENTA GIORNI PRIMA DELLA STIPULA DELL ATTO STESSO. LA SCELTA POTRA' ESSERE EFFETTUATA TRA LE SOTTOINDICATE TIPOLOGIE DI MUTUO ATTUALMENTE ED ANCORA, IN ALLORA, OFFERTE ALLA CLIENTELA, ALLE CONDIZIONI A QUEL TEMPO APPLICATE SUI MUTUI IN AMMORTAMENTO: * A RATA COSTANTE DURATA MASSIMA INIZIALE 25 ANNI; * AD OPZIONE DI TASSO FISSO O VARIABILE, DA ESERCITARSI OGNI TRE ANNI O OGNI DIECI DURATA MASSIMA 25 ANNI; * A TASSO FISSO - DURATA MASSIMA 25 ANNI; * CONDIZIONI AGEVOLATE PREVISTE PER IL PERSONALE DIPENDENTE " *** DATO OSCURATO *** " IN FORZA DEL VIGENTE PROTOCOLLO D INTESA TRA LE RAPPRESENTANZE SINDACALI AZIENDALI E LA STESSA " *** DATO OSCURATO *** " SENZA CHE CIO' COMPORTI NOVIZIONE ALCUNA DEL RAPPORTO E DELL IPOTECA ORIGINARIAMENTE CONCESSA, IN QUANTO DETTE MODIFICHE ATTENGONO AD UN ELEMENTO ACCESSORIO DEL CONTRATTO AI SENSI DELL ART.1231 CODICE CIVILE. QUALORA LA PARTE MUTUATARIA NON INTENDA VARIARE, RELATIVAMENTE ALLE QUOTE DI MUTUO FRAZIONATO O ANCHE AD UNA SOLA DI ESSE, LE CONDIZIONI PREVISTE NEL TITOLO, A DETTE QUOTE CONTINUERANNO AD ESSERE APPLICATE LE CONDIZIONI PREVISTE DAL PRESENTE ARTICOLO. SUCCESSIVAMENTE ALL' ATTO DI EROGAZIONE FINALE E CONTESTUALE FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, OGNI QUOTA DI MUTUO GRAVANTE SU CIASCUN LOTTO COSI' ORIGINATO, POTRA' ESSERE ACCOLLATO, A SEGUITO DELL'INTERVENUTO TRASFERIMENTO A TERZI DELLA PROPRIETA' DEL RELATIVO IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA. QUANTO SOPRA, SARA' CONSENTITO CON EFFETTO DALLA NOTIFICA ALLA CASSA MUTUANTE ,A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, DI COPIA AUTENTICA DEL RELATIVO TITOLO O CERTIFICAZIONE DELLO STESSO DA PARTE DEL NOTAIO ROGANTE, E DAL RICEVIMENTO DEI DOCUMENTI LEGALI E AMMINISTRATIVI CHE CONSENTANO L ADESIONE DELLA BANCA CREDITRICE AI SENSI DELL ART.1273, 2B C. CONLIBERAZIONE DEL DEBITORE ORIGINARIO. LA " *** DATO OSCURATO *** ." SI RISERVAVA DI RICHIEDERE OGNI ALTRA DOCUMENTAZIONE CHE RISULTASSE NECESSARIA AL RICONOSCIMENTO DELL

'ACCOLLO. IL PERFEZIONAMENTO CONTABILE DELL 'ACCOLLO AVRA' LUOGO ENTRO VENTI GIORNI DAL PERVENIMENTO DELLA SUDDETTA DOCUMENTAZIONE E DALL ESPLETAMENTO DELLE FORMALITA' DI CUI SOPRA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDEVA AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39 COMMA 3 DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE.

[...]"

Lo scrivente precisa che **detta ipoteca volontaria risulta così annotata a margine:**

a)- di riduzione di somma dovuta, da Euro 1.500.000,00 ad Euro 1.000.000,00, con formalità di annotamento eseguita nei registri immobiliari di Finale Ligure **in data 15 ottobre 2015 al reg. gen. 9467 e reg. part. 1035**, a seguito di atto Notaio *** DATO OSCURATO *** di Asti rep. 22.734 racc. 12.499 del 13-10-2015;

b)- di erogazione a saldo, con formalità di annotamento eseguita nei registri immobiliari di Finale Ligure **in data 15 ottobre 2015 al reg. gen. 9468 e reg. part. 1036**, a seguito di stesso atto Notaio *** DATO OSCURATO *** di Asti rep. 22.734 racc. 12.499 del 13-10-2015;

c)- di rinegoziazione di atto di mutuo, con formalità di annotamento eseguita nei registri immobiliari di Finale Ligure **in data 19 dicembre 2017 al reg. gen. 14079 e reg. part. 1866**, a seguito di atto pubblico a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Nizza Monferrato (AT) in data 13 dicembre 2017 rep. 122.749 racc. 22.131, registrato in termini.

A favore e contro come nella formalità originaria [sopra relazionata]:

Dalla sezione "D" dell'annotamento di rinegoziazione di mutuo si riporta:

"[...]"

SI PREMETTE CHE: - *** DATO OSCURATO *** ., CON LA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA N.060-30064547 A ROGITO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** IN DATA 15 APRILE 2008, REP.78.911/19.482, REGISTRATO AD ACQUI TERME IN DATA 17 APRILE 2008, AL N.905 SERIE 1T. (ATTO PRELIMINARE), CONCEDEVA ALLA SOCIETA' *** DATO OSCURATO *** , LA SOMMA DI EURO 1.500.000,00; - CHE A GARANZIA DEL PREDETTO MUTUO, FU ISCRITTA IPOTECA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI FINALE LIGURE IN DATA 21 APRILE 2008 AI N.RI 4799/678 AFAVORE: * *** DATO OSCURATO *** ; CONTRO: * *** DATO OSCURATO *** ., CON SEDE IN MILANO, CODICE FISCALE 05587580969; SUGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FINALE LIGURE; D) CHE IL MUTUO SUCCITATO E' STATO CONSOLIDATO ALLA CIFRA DI EURO 1.000.000,00 CON ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA A ROGITO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DEL 13 OTTOBRE 2015, REP.22.734/12.499, REGISTRATO A CREMONA IL 14 OTTOBRE 2015 AL N. 10252 SERIE 1T., ANNOTATO A FINALE LIGURE IN DATA 15 OTTOBRE 2015 DI RIDUZIONE DI SOMMA AI N.RI 9467/1035 E DI EROGAZIONE AL SALDO AI N.RI 9468/1036 (ATTO FINALE); - CHE CON ATTO DIVENDITA A ROGITO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** IN DATA 13 OTTOBRE 2015, REP.22.735/12.500, REGISTRATO A CREMONA IL 14 OTTOBRE 2015 AL N. 10253 SERIE 1T., TRASCRITTO A FINALE LIGURE IN DATA 15 OTTOBRE 2015 AI N.RI 9481/7298, LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** ." HA VENDUTO ALLA SOCIETA' *** DATO OSCURATO *** " L'IMMOBILE SOTTOSTANTE ALL'IPOTECA DI CUI AL PUNTO C), CON ACCOLLO DEL RELATIVO MUTUO PER EURO 1.000.000,00 CON NUMERO DI REGISTRAZIONE CONTABILE 060/30129694, AMMORTAMENTO IN N.25 ANNI A MEZZO N.50 RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DA PAGARSI AL 31 MARZO ED AL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO; - CHE LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** " CON SEDE IN MILANO IN DATA 9 OTTOBRE 2017 HA RICHIESTO ALLA *** DATO OSCURATO *** . DI SOSPENDERE IL PAGAMENTO DI N.4 RATE SEMESTRALI, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DALLA RATA CON SCADENZA IL 30 SETTEMBRE 2016 ALLA RATA CON SCADENZA IL 31 MARZO 2018; - CHE IL CAPITALE RESIDUO ALLA DATA DEL 31 MARZO 2016 (FINE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) RISULTA PARI AD EURO 1.000.000,00 - INTERA SOMMA ACCOLLATA - E VERRA' RIMBORSATO CON LE SUCCESSIVE N.50 RATE SEMESTRALI DI

AMMORTAMENTO AL TERMINE DEL PERIODO DI SOSPENSIONE. GLI INTERESSI CHE MATURERANNO SUL CAPITALE DALLA DATA DEL 1 APRILE 2016 FINO AL TERMINE DEL PERIODO DI SOSPENSIONE E QUINDI FINO AL 31 MARZO 2018, CALCOLATI UTILIZZANDO IL TASSO DI INTERESSE PATTUITO NELL'ATTO DI CUI AL PUNTO D) (CHE, ALLA DATA DELL'ULTIMA RATA DI PREAMMORTAMENTO PAGATA, ERA PARI ALL'1,85% - TAE 1,86%), VERRANNO RIPARTITI IN QUOTE UGUALI E RIMBORSATI CON LE SUCCESSIVE N.50 RATE SEMESTRALI DI AMMORTAMENTO COME MEGLIO SOTTO SPECIFICATO; - CHE LA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., VERIFICATA LA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI MERITO CREDITIZIO, SI E' DICHIARATA DISPOSTA A CONCEDERE LA SOSPENSIONE DI CUI AL PUNTO F), CONTESTUALMENTE APPLICANDO LA CLAUSOLA FLOOR, IN FORZA DELLA QUALE A FAR DATA DAL 1 APRILE 2016 LA COMPONENTE VARIABILE DEL TASSO SARA' CONSIDERATA PARI A ZERO NEL CASO IN CUI L'EURIBOR, RILEVATO CON LE MODALITA' INDICATE NELL'ATTO FINALE, ASSUMA UN VALORE NEGATIVO; PERTANTO, IL TASSO DI INTERESSE ANNUO NOMINALE APPLICATO AL MUTUO NON POTRA' MAI ATTESTARSI AD UNA SOGLIA INFERIORE ALLO SPREAD PREVISTO. LE PARTI HANNO CONVENUTO DI SOSPENDERE IL PAGAMENTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI CAPITALE E DELLA QUOTA INTERESSI, COME DI SEGUITO RIPORTATO: RATE SCADUTE E NON PAGATE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA: - RATA N. 01 SCADUTA IL 30/09/2016 VIENEDIFFERITA AL 30/09/2018; - RATA N. 02 SCADUTA IL 31/03/2017 VIENE DIFFERITA AL 31/03/2019; - RATA N. 03 SCADUTA IL 30/09/2017 VIENE DIFFERITA AL 30 SETTEMBRE 2019; RATE A SCADERE ALLA DATA DIPRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA: - RATA N. 04 SCADENTE IL 31/03/2018 VIENE PROROGATA AL31/03/2020. GLI INTERESSI CONTRATTUALI DI CUI ALLA LETTERA G) DELLE PREMESSE, MATURATIDURANTE IL PERIODO DI SOSPENSIONE, VERRANNO RIPARTITI IN N.50 QUOTE DI UGUALE IMPORTO, CHE DOVRANNO ESSERE PAGATE IN AGGIUNTA ALLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO. SU TALI INTERESSI NON SI APPLICHERA' ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A PARTIRE DAL 30 SETTEMBRE 2018 (RATA SUCCESSIVA AL TERMINE DI SOSPENSIONE) E PER TUTTA LA RESIDUA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, LE RATE PERIODICHE - COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI - SARANNO PERTANTO INCREMENTATE DELLA QUOTA CORRISPONDENTE AGLI INTERESSI MATURATI SUL CAPITALE RESIDUO, NEL PERIODO DI SOSPENSIONE COME SOPRA DETERMINATO.

[...]"

In merito all'ipoteca volontaria iscritta a Finale Ligure in data 25 giugno 2015 al reg. gen. 5732 e reg. part. 690, lo scrivente riporta dalla nota di iscrizione volontaria quanto segue.

Contro (1/1 proprietà), in qualità di debitore ipotecario

Oggetto: immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Terreni:

- 1)- foglio 26 mapp. 876, nat. EU – ente urbano, consistenza: 4 are 16 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 2)- foglio 26 mappale 1021, nat. EU – ente urbano, consistenza: 6 are, Via Aurelia n. 43;
- 3)- foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, consistenza: 8 are, Via Aurelia n. 43;
- 4)- foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, consistenza: 15 are 80 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 5)- foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 54 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 6)- foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, consistenza: 3 are 90 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 7)- foglio 26 mappale 1020, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 40 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 8)- foglio 26 mappale 509, nat. T – terreno, consistenza: 17 are, Via Aurelia n. 43;
- 9)- foglio 26 mappale 877, nat. T – terreno, consistenza: 14 are 40 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 10)- foglio 26 mappale 340, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare, Via Aurelia n. 43;
- 11)- foglio 26 mappale 1017, nat. T – terreno, consistenza: 4 are, Via Aurelia n. 43;

Catasto Fabbricati:

- 12)- foglio 26 mappale 876 sub. 1, nat. A4, consistenza: vani 6,5, Via Aurelia n.c. 43, piano 1S-1;

13)- foglio 26 mappale 876 sub. 2, nat. A4, consistenza: vani 5, Via Aurelia n.c. 43, piano 2.

14)- foglio 26 mapp. 1021, nat. EU – ente urbano, consistenza: --, Via San Donato 43, piano T.

Dalla sezione "D" della nota di iscrizione volontaria si riporta:

"[...]

LA *** DATO OSCURATO *** . IN PERSONA DI CUI SOPRA ED IN ESECUZIONE DI DELIBERAZIONE DEI SUOI COMPETENTI ORGANI AZIENDALI, CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UN MUTUO IPOTECARIO, DI EURO 255.000,00. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA *** DATO OSCURATO *** LA PREDETTA SOMMA, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON IL PRESENTE ATTO. LA *** DATO OSCURATO *** . E LA PARTE MUTUATARIA DANNO ATTO DELLA RICONSEGNA DA PARTE DI QUEST'ULTIMA DELLA SOMMA MUTUATA, COSTITUENDOLA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PRESSO LA *** DATO OSCURATO *** , A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI POSTI A CARICO DELLA MEDESIMA PARTE MUTUATARIA DAL PRESENTE ATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO O SUCCESSORI, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE TRA TUTTI, A RESTITUIRE IL CAPITALE MUTUATO DI EURO 255.000,00 IN 15 ANNI, CON N. 30 RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, PAGABILI IL 31 MARZO E IL 30 SETTEMBRE DI OGNI ANNO. IL MUTUO BENEFICIA DI UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DALLA DATA ODIERNA SINO AL 30 GIUGNO 2017. L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO DECORRE DAL 1 LUGLIO 2017. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO APPLICATO AL MUTUO SARA' ADEGUATO SEMESTRALMENTE, A DECORRERE DAL 1 APRILE E DAL 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO IN RIFERIMENTO AI PARAMETRI SOTTOINDICATI: - QUOTA VARIABILE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 6 MESI, BASE 360, (QUOTA VARIABILE CHEATTUALMENTE RISULTA PARI ALLO 0,049%), RILEVATO DUE GIORNI LAVORATIVI ANTECEDENTI IL 1 APRILE E IL 1 OTTOBRE. IN CASO DI MANCATA PUBBLICAZIONE DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SI APPLICHERA' L'ULTIMO DATO ANTECEDENTE DISPONIBILE; TALE VALORE, COMESOPRA RILEVATO SARA' ARROTONDATO ALLO 0,10 SUPERIORE; - QUOTA FISSA (SPREAD) PARI A PUNTI: 5. IL PRIMO ADEGUAMENTO DEL TASSO SARA' EFFETTUATO IL 1 OTTOBRE 2015, ED APPLICATO ALLA RATA CON SCADENZA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA A TALE DATA; QUALORA IN CONCOMITANZA DI DETTA SCADENZA NULLA SIA DOVUTO PER PAGAMENTO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO O PER RATA, L'ADEGUAMENTO DEL TASSO SARA' APPLICATO AL PRIMO PAGAMENTO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO O DI RATA. LE FONTI DI RILEVAZIONE SONO "IL SOLE 24 ORE" O, IN ALTERNATIVA, IL CIRCUITO GIORNALIERO REUTER'S ELABORATO DALL'A.T.I.C. (ASSOCIAZIONE TESORIERI ISTITUZIONICREDITIZIE). IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO O DI RIMBORSO PARZIALE ANTICIPATO, LA PARTE MUTUATARIA NON DOVRA' CORRISPONDERE ALLA *** DATO OSCURATO *** , ALCUNA INDENNITA' COMPENSATIVA .

[...]"

Lo scrivente precisa che **la summenzionata ipoteca risulta così annotata a margine:**

- **di rinegoziazione di atto di mutuo**, con formalità di annotamento eseguita nei registri immobiliari di Finale Ligure **in data 19 dicembre 2017 al reg. gen. 14079 e reg. part. 1866**, a seguito di atto pubblico a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Nizza Monferrato (AT) in data 13 dicembre 2017 rep. 122.750 racc. 22.132, registrato in termini.

A favore e contro come nella formalità originaria [sopra relazionata];

Dalla sezione "D" dell'annotamento di rinegoziazione di mutuo si riporta:

"[...]

E' STATO PREMESSO CHE: - LA *** DATO OSCURATO *** , CON LA STIPULA DEL CONTRATTO DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA N.060-30121268 A ROGITO *** DATO OSCURATO *** IN DATA 24 GIUGNO 2015, REP.120.164/20.230, REGISTRATO AD ASTI IN

DATA 24 GIUGNO 2015, AL N.3669 SERIE 1T., CONCEDEVA ALLA SOCIETA' *** DATO OSCURATO *** ." UNIPERSONALE CON SEDE IN TORINO, *** DATO OSCURATO *** (C/O STUDIO DOTT. *** DATO OSCURATO *** LA SOMMA DI EURO255.000,00; C) CHE A GARANZIA DEL PREDETTO MUTUO, FU ISCRITTA IPOTECA PRESSO L'AGENZIA DELTERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI FINALE LIGURE IN DATA 25 GIUGNO 2015 AI N. RI 5732/690 A FAVORE: * *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** ; CONTRO: * *** DATO OSCURATO *** ; SUGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FINALE LIGURE; D) CHE CON ATTO DI VENDITA AROGITO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** IN DATA 13 OTTOBRE 2015, REP.22.735/12.500, REGISTRATO ACREMONA IL 14 OTTOBRE 2015 AL N. 10253 SERIE 1T., TRASCritto A FINALE LIGURE IN DATA 15 OTTOBRE 2015 AI N.RI 9481/7298, LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** ." HA VENDUTO ALLASOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** " L'IMMOBILE SOTTOSTANTE ALL'IPOTECA DI CUI AL PUNTO C),CON ACCOLLO DEL RELATIVO MUTUO PER EURO 255.000,00 CON NUMERO DI REGISTRAZIONE CONTABILE 060/30129698, AMMORTAMENTO IN N.15 ANNI A MEZZO N.30 RATE SEMESTRALIPOSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DA PAGARSI AL 30 GIUGNO ED AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO; E) CHE LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** " CON SEDE IN MILANO IN DATA 9 OTTOBRE 2017 HA RICHiesto ALLA *** DATO OSCURATO *** . DI SOSPENDERE IL PAGAMENTO DI N.2 RATE SEMESTRALI, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DALLA RATA CON SCADENZA IL 31 DICEMBRE 2017 ALLA RATA CON SCADENZA IL 30 GIUGNO 2018; F) CHE IL CAPITALE RESIDUO ALLA DATADEL 30 GIUGNO 2017 (FINE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO) RISULTA PARI AD EURO 255.000,00 INTERA SOMMA ACCOLLATA - E VERRA' RIMBORSATO CON LE SUCCESSIVE N.30 RATE SEMESTRALI DI AMMORTAMENTO AL TERMINE DEL PERIODO DI SOSPENSIONE. GLI INTERESSI CHE MATURERANNO SUL CAPITALE DALLA DATA DEL 1 LUGLIO 2017 FINO AL TERMINE DEL PERIODO DI SOSPENSIONE E QUINDI FINO AL 30 GIUGNO 2018, CALCOLATI UTILIZZANDO IL TASSO DI INTERESSE PATTUITO NELL'ATTO DI CUI AL PUNTO B) (CHE, ALLA DATA DELL'ULTIMA RATA DI PREAMMORTAMENTO PAGATA, ERA PARI AL4,80% - TAE 4,86%), VERRANNO RIPARTITI IN QUOTE UGUALI E RIMBORSATI CON LE SUCCESSIVE N.30 RATE SEMESTRALI DI AMMORTAMENTO COME MEGLIO SOTTO SPECIFICATO; G) CHE LA *** DATO OSCURATO *** , VERIFICATA LA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI MERITO CREDITIZIO, SI E' DICHIARATA DISPOSTA A CONCEDERE LA SOSPENSIONE DI CUI AL PUNTO E), CONTESTUALMENTE APPLICANDO LA CLAUSOLA FLOOR, IN FORZA DELLA QUALE A FAR DATA DAL 1 LUGLIO 2017 LA COMPONENTE VARIABILE DEL TASSO SARA' CONSIDERATA PARI A ZERO NEL CASO IN CUI L'EURIBOR, RILEVATO CON LE MODALITA' INDICATE NELL'ATTO DI CUI AL PUNTO B), ASSUMA UN VALORE NEGATIVO; PERTANTO, IL TASSO DI INTERESSE ANNUO NOMINALE APPLICATO AL MUTUO NON POTRA' MAI ATTESTARSI AD UNA SOGLIA INFERIORE ALLO SPREAD PREVISTO. LE PARTI HANNO CONVENUTO DI SOSPENDERE IL PAGAMENTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DELLA QUOTA DI CAPITALE E DELLA QUOTA INTERESSI, COME DI SEGUITO RIPORTATO: RATE A SCADERE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA: - RATA N. 01 SCADENTE IL 31/12/2017 VIENE PROROGATA AL31/12/2018; - RATA N. 02 SCADENTE IL 30/06/2018 VIENE PROROGATA AL 30/06/2019. AL TERMINE DELPERIODO DI SOSPENSIONE, E PERTANTO A DECORRERE DAL 1 LUGLIO 2018, RIPRENDERA' IL RIMBORSO DELLE RATE A PARTIRE DA QUELLE SOPRA INDICATE, DETERMINANDO PERTANTO UNO SLITTAMENTO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVENTE UNA DURATA PARI AL PERIODO DI SOSPENSIONE CON CONSEGUENTE ALLUNGAMENTO DELLA DURATA COMPLESSIVA. GLI INTERESSI DI MORA EVENTUALMENTE GIA' MATURATI SU EVENTUALI RATE SCADUTE, COMPRESE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE, NON SONO PIU' DOVUTI. GLI INTERESSI CONTRATTUALI DI CUI ALLA LETTERA F) DELLE PREMESSE, MATURATI DURANTE IL PERIODO DI SOSPENSIONE, VERRANNO RIPARTITI IN N.30 QUOTE DI UGUALE IMPORTO, CHE DOVRANNO ESSERE PAGATE IN AGGIUNTA ALLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO. SU TALI INTERESSI NON SI APPLICHERA' ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. A PARTIRE DAL 31 DICEMBRE 2018 (RATA SUCCESSIVA AL TERMINE DI SOSPENSIONE) E PER TUTTA LARESIDUA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, LE RATE PERIODICHE - COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI - SARANNO PERTANTO INCREMENTATE DELLA QUOTA CORRISPONDENTE AGLI INTERESSI

MATURATI SUL CAPITALE RESIDUO, NEL PERIODO DI SOSPENSIONE COME SOPRA DETERMINATO.

[...]"

In merito al verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Savona in data 9 marzo 2017 num. 214/2017, **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 13 aprile 2017 al reg. gen. 4193 e reg. part. 3080** si riporta dalla nota di trascrizione del pignoramento quanto segue.

Contro (1/1 proprietà)

Oggetto: immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

- 1)- foglio 26 mappale 1021, nat. EU – ente urbano, consistenza: --, Via San Donato, piano T;
- 2)- foglio 26 mappale 876 sub. 4, nat. C – in corso di costruzione, Via Aurelia n.c. 43, piano T;

Catasto Terreni:

- 3)- foglio 26 mappale 340, nat. T – terreno, consistenza: 5 are, 30 centiare;
- 4)- foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, consistenza: 8 are;
- 5)- foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, consistenza: 15 are 80 centiare;
- 6)- foglio 26 mappale 509, nat. T – terreno, consistenza: 17 are;
- 7)- foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 54 centiare;
- 8)- foglio 26 mappale 877, nat. T – terreno, consistenza: 14 are 36 centiare;
- 9)- foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 51 centiare;
- 10)- foglio 26 mappale 1017, nat. T – terreno, consistenza: 4 are;
- 11)- foglio 26 mappale 1020, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 40 centiare.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 09/11/2010 a firma di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme ai nn. 21213 di raccolta e 81268 di repertorio, registrata il 22/11/2010 a Acqui Terme ai nn. 2408, trascritta il 25/11/2010 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 13429 e reg. part. 9490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (dal titolo: “Costituzione di diritto di passaggio”)

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:

“vincolo di non edificabilità”, stipulata il 01/09/1997 a firma di Notaio Sergio Nave di Finale Ligure ai nn. 1320 di repertorio, trascritta il 10/09/1997 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 6269 e reg. part. 4835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata portante “vincolo di non edificabilità” autenticata nelle firme

Obbligo edilizio, stipulata il 20/11/2009 a firma di Notaio Antonella Ferrigno di Crema ai nn. 10419/4268 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 13774 e reg. part. 9504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata portante obbligo edilizio autenticata nelle firme

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 15/04/2008 a firma di Notaio Mangini Marana Falconi Enrico di Acqui Terme ai nn. 78911/19482 di repertorio, iscritta il 21/04/2008 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 4799 e reg. part. 678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di atto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00 di euro.

Importo capitale: 1.500.000,00 di euro.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/06/2015 a firma di Notaio Eugenio Torello di Nizza Monferrato (AT) ai nn. 20.230 di raccolta e 120.230 di repertorio, iscritta il 25/06/2015 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 5732 e reg. part. 690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di atto di mutuo.

Importo ipoteca: 510.000,00 euro.

Importo capitale: 255.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/03/2017 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 214/2017 di repertorio, trascritta il 13/04/2017 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 4193 e reg. part. 3080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Savona

pignoramento, stipulata il 06/05/2022 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 1483 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 8232 e reg. part. 6505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

A seguito del sopralluogo in sito lo scrivente ha rilevato che il percorso di accesso dalla via Aurelia Pia al compendio immobiliare in esame è protetto in partenza da una sbarra metallica. Dalle informazioni assunte in loco durante le operazioni peritali sembrerebbe che detto manufatto sia stato installato al fine di proteggere i luoghi da accessi incauti e parcheggi non regolari ad opera dei turisti e fruitori delle spiagge. Sembrerebbe che la gestione della "sbarra" e delle relative spese inerente l'accesso ai luoghi sia compiuta in comunione con altri soggetti, tra cui l' *** DATO OSCURATO *** , che utilizzerebbero la stessa strada Aurelia Pia per giungere alle proprie proprietà. Il costo annuale ammonterebbe ad una cifra assai modesta, a detta dell'esecutata, quantificata verbalmente in poche decine di euro all'anno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) **ATTUALE PROPRIETARIO:** *** DATO OSCURATO *** , per la quota di proprietà 1/1.

Tutti detti immobili, come sopra catastalmente precisati, sono pervenuti in capo alla società *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , in forza di **atto di compravendita**

a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 13 ottobre 2015 rep. 22.735 racc. 12.500, registrato a Cremona il 14 ottobre 2015 al num. 10253 serie 1T e **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 15 ottobre 2015 al reg. gen. 9481 e reg. part. 7298.**

Parte venditrice (contro – 1/1 proprietà), la società:

-" *** DATO OSCURATO *** .

Parte acquirente (a favore – 1/1 proprietà), la società:

-" *** DATO OSCURATO *** .

Si riporta dalla nota di trascrizione quano segue.

"[...]

Oggetto quota 1/1 di proprietà su immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

1)- foglio 26 mappale 1021, nat. F1 – area urbana, consistenza: mq. 600, indirizzo: San Donato, piano T;

Catasto Terreni:

2)- foglio 26 mappale 509, nat. T – terreno, consistenza: 17 are;

3)- foglio 26 mappale 877, nat. T – terreno, consistenza: 14 are 36 centiare;

4)- foglio 26 mappale 340, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare;

5)- foglio 26 mappale 1017, nat. T – terreno, consistenza: 4 are;

Catasto Fabbricati:

6)- foglio 26 mappale 876 sub. 4, nat. C – fabbricato in corso di costruzione, indirizzo: Aurelia n.civ. 43, piano T;

Catasto Terreni:

7)- foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, consistenza: 8 are;

8)- foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, consistenza: 15 are 80 centiare;

9)- foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 54 centiare;

10)- foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 51 centiare;

11)- foglio 26 mappale 1020, nat. T – terreno, consistenza: 8 are 40 centiare.

Dalla sezione "D" della nota di trascrizione:

"[...]

IN COMUNE DI FINALE LIGURE (SV) VIA AURELIA N. 43: COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA FABBRICATO AD USO ABITATIVO IN CORSO DI COSTRUZIONE, CON ANNESSI TERRENI NON EDIFICABILI IN PARTE AGRICOLI, IL TUTTO CENSITO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI SAVONA: - NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FINALE LIGURE:

-FOGLIO 26 MAPPALE 876 SUBALTERNO 4, VIA AURELIA N. 43, PIANO T, IN CORSO DI COSTRUZ.. FOGLIO 26 MAPPALE 1021, VIA SAN DONATO, PIANO T, AREA URBANA DI MQ. 600 - NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FINALE LIGURE: FOGLIO 26 MAPPALE 509, DI ETTARI 0.17.00, ULIVETO, CL. 3, REDDITO DOMINICALE EURO 3,51, REDDITO AGRARIO EURO 4,83 FOGLIO 26 MAPPALE 877, DI ETTARI 0.14.36, PRATO, CL. 1, REDDITO DOMINICALE EURO 5,56, REDDITO AGRARIO EURO 3,71 FOGLIO 26 MAPPALE 340, DI ETTARI 0.05.30, ULIVETO, CL. 2, REDDITO DOMINICALE EURO 1,78, REDDITO AGRARIO EURO 1,64 FOGLIO 26 MAPPALE 1017, DI ETTARI 0.04.00, ULIVETO, CL. 3, REDDITO DOMINICALE EURO 0,83, REDDITO AGRARIO EURO 1,14 FOGLIO 26 MAPPALE 370, DI ETTARI 0.08.00, ULIVETO, CL. 3, REDDITO DOMINICALE EURO 1,65, REDDITO AGRARIO EURO 2,27 FOGLIO 26 MAPPALE 398, DI ETTARI 0.15.80, ULIVETO, CL. 2, REDDITO DOMINICALE EURO 5,30, REDDITO AGRARIO EURO 4,90 FOGLIO 26 MAPPALE 554, DI ETTARI 0.08.54, ULIVETO, CL. 3, REDDITO DOMINICALE EURO 1,76, REDDITO AGRARIO EURO 2,43 FOGLIO 26 MAPPALE 878, DI ETTARI 0.02.51, PRATO, CL. 1, REDDITO DOMINICALE EURO 0,97, REDDITO AGRARIO EURO 0,65 FOGLIO 26 MAPPALE

1020, DI ETTARI 0.08.40, ULIVETO, CL. 2, REDDITO DOMINICALE EURO 2,82, REDDITO AGRARIO EURO 2,60.

LA PARTE VENDITRICE RENDE EDOTTA LA PARTE ACQUIRENTE CHE A FAVORE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO ESISTE **SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO** A CARICO DI STRISCIA DI MT. 3 (TRE) DEL MAPP. 650 DELFG. 27 PER ACCEDERE DALLA VIA AURELIA, IL TUTTO COME RISULTA DALL'ATTO DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DEL 9 NOVEMBRE 2010 REP. N. 81268/21213, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 25 NOVEMBRE 2010 AI NN. 13429/9490.

PROVENIENZA - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DI ACQUI TERME DEL 15 APRILE 2008 REP. N. 78909/19480, REGISTRATO A ACQUI TERME IL 17 APRILE 2008 AL N. 903, SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 21 APRILE 2008 AI NN. 4798/3224; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DI FINALE LIGURE DEL 26 GENNAIO 2009 REP. N. 17277/5737, REGISTRATO A FINALE LIGURE IL 30 GENNAIO 2009 AI NN. 1289/914; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** DI ACQUI TERME DEL 1 LUGLIO 2009 REP. N. 80210/20371, REGISTRATO A ACQUI TERME IL 14 LUGLIO 2009 AL N. 1678, SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 25 AGOSTO 2009 AI NN. 9921/6987; - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DI ACQUI TERME DEL 23 LUGLIO 2009 REP. N. 80270/20420, REGISTRATO A ACQUI TERME IL 27 LUGLIO 2009 AL N. 1814, SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 10 SETTEMBRE 2009 AI NN. 10299/7206; - ATTO DI PERMUTA DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DI ACQUI TERME DEL 19 NOVEMBRE 2009 REP. N. 80526/20625, REGISTRATO A ACQUI TERME IL 26 NOVEMBRE 2009 AL N. 2721, SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 1 DICEMBRE 2009 AI NN. 13178/9148; - ATTO DI PERMUTA DEL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DI ACQUI TERME DEL 1 APRILE 2010 REP. N. 80817/20840, REGISTRATO A ACQUI TERME IL 13 APRILE 2010 AL N. 534, SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 15 APRILE 2010 AI NN. 4664/3337.

SCRITTURA PRIVATA PORTANTE VINCOLO DI NON EDIFICABILITA' AUTENTICATA DAL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** IN DATA 1 SETTEMBRE 1997 REP. N. 1320, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IL 10 SETTEMBRE 1997 AI NN. 6269/4835; - **SCRITTURA PRIVATA PORTANTE OBBLIGO EDILIZIO** AUTENTICATA DAL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DI CREMA DEL 20 NOVEMBRE 2009 REP. N. 10419/4268, TRASCRITTA A FINALE LIGURE IL 16 DICEMBRE 2009 AI NN. 13774/9504.

LA SOCIETA' VENDITRICE E LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATE, IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE IL COMPLETAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO VERRA' ESEGUITO E CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE.

[...]"

Dal corrispondente titolo Not. *** DATO OSCURATO *** rep. 22.735 del 13-10-2015, si riporta

"[...]

2)- La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che a favore degli immobili in oggetto esiste **servitù attiva di passaggio pedonale e carraio** a carico di striscia di mt. 3 del mappale 650 del foglio 27 per accedere alla via Aurelia, il tutto come risulta dall'atto del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 9 novembre 2010 rep. n. 81268/21213, trascritto a Finale Ligure il 25 novembre 2010 ai nn. 13429/9490.

3)- **PROVENIENZA:**

-atto di compravendita del Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme del 15 aprile 2008 rep. n. 78909/19480, registrato ad Acqui Terme il 17 aprile 2008 al n. 903, serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 21 aprile 2008 ai nn. 4798/3224;

-atto di compravendita del Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure del 26 gennaio 2009 rep. n. 17277/5737, registrato a Finale Ligure il 30 gennaio 2009 al n. 727, serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 30 gennaio 2009 ai nn. 1289/914;

-atto di compravendita del Notaio *** DATO OSCURATO *** i di Acqui Terme del 1[^] luglio 2009 rep. n. 80210/20371, registrato ad Acqui Terme il 14 luglio 2009 al n. 1678, serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 25 agosto 2009 ai nn. 9921/6987;

-atto di compravendita del Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme del 23 luglio 2009 rep. n. 80270/20420, registrato ad Acqui Terme il 27 luglio 2009 al n. 1814, serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 10 settembre 2009 ai nn. 10299/7206;

-atto di permuta del Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme del 19 novembre 2009 rep. n. 80526/20625, registrato ad Acqui Terme il 26 novembre 2009 al n. 2721, serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 1[^] dicembre 2009 ai nn. 13178/9148;

-atto di permuta del Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme del 1[^] aprile 2010 rep. n. 80817/20840, registrato ad Acqui Terme il 13 aprile 2010 al n. 534, serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 15 aprile 2010 ai nn. 4664/3337;

4)- PREZZO Euro 1.465.000,00, di cui Euro 1.350.000,00, oltre all'IVA per il fabbricato abitativo in corso di costruzione, Euro 50.000,00 per le porzioni di aree agricole ed Euro 65.000,00 per le residue aree non edificabili.

Di detto prezzo e relativa IVA:

-Euro 209.000,00= le Parti dichiarano prima d'ora pagate;

-Euro 1.255.000,00= la Parte alienante delega ed accolla alla Parte acquirente che accetta di pagare alla *** DATO OSCURATO *** , di cui Euro 1.000.000,00= ammontare odierno del debito dalla Parte venditrice contratto mediante atto Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme del 15 aprile 2008 rep. n. 78911/19482, iscritto a Finale Ligure il 21 aprile 2008 ai nn. 4799/678 e successivo atto di erogazione e quietanza a mio rogito in data odierna e garantito ipotecariamente su porzione degli immobili qui venduti, e di cui Euro 255.000,00= quale ammontare odierno del debito dalla Parte venditrice contratto mediante atto Notaio *** DATO OSCURATO *** di Nizza Monferrato del 24 giugno 2015 rep. n. 120164/20230, iscritto a Finale Ligure il 25 giugno 2015 ai nn. 5732/690 e garantito ipotecariamente sugli immobili qui venduti.

-Euro 136.000,00= verranno pagati dalla parte acquirente come la stessa si obbliga entro il 31 dicembre 2015 senza onere alcuno di interesse.

-La parte aliene nate rinuncia all'ipoteca legale

[...]"

2) PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tutti gli immobili in oggetto, come sopra acquistati, con l'atto sopra relazionato a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 22735 del 13-10-2015, dalla società *** DATO OSCURATO *** , sono a loro volta pervenuti in capo alla dante causa società *** DATO OSCURATO *** " con sede in Torino, già con sede in Milano (*ed il cui trasferimento di sede da Milano a Torino non risulta trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure*), in forza dei seguenti titoli, qui appresso riportati cronologicamente.

2-A) Per quanto riguarda:

******-l'immobile urbano attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di FINALE LIGURE (SV) al **foglio 26 mappale 876 sub. 4** (= già censito al foglio 26 mappale 876 subb. 1 e 2 – con corte annessa comune ai subb. 1 e 2, censita al foglio 26 mappale 876 sub. 3);--

******-gli appezzamenti di terreno attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di FINALE LIGURE (SV), al **foglio 26 mappali 370, 398, 554 e 878,**

a seguito di **atto di compravendita** a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 15 aprile 2008 rep. 78.909 racc. 19.480, registrato in termini e **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 21 aprile 2008 al reg. gen. 4798 e reg. part. 3224.**

Parte venditrice (= contro 1/1 proprietà – per 1/2 ciascuno):

- *** DATO OSCURATO *** ;

- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Parte acquirente (= a favore 1/1 proprietà), la società:

- *** DATO OSCURATO *** .

Si riporta dalla nota di trascrizione quanto segue.

Oggetto: quota 1/1 di proprietà su immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Urbano:

-foglio 26 mappale 876 sub. 1, nat. A4, vani 6,5, Via Aurelia n. 43, int. 1, piano 1S-1;

-foglio 26 mappale 876 sub. 2, nat. A4, vani 5, Via Aurelia n. 43, int. 2, piano 2;

(sulla nota indicato erroneamente: *graffati unitamente ai terreni in appresso elencati*)

Catasto Terreni:

[...]

-foglio 26 mappale 370, nat. T- terreno, are 8;

-foglio 26 mappale 398, nat. T- terreno, are 15 centiare 80;

-foglio 26 mappale 554, nat. T- terreno, are 8 centiare 54;

-foglio 26 mappale 878, nat. T- terreno, are 3 centiare 90.

Si riporta dalla sezione “D” della nota di trascrizione:

"[...]

INOLTRE LE PARTI FACEVANO ESPRESSO RIFERIMENTO AI PATTI ED ALLE CONDIZIONI DI CUI AD ATTO A ROGITO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DEL 25 OTTOBRE 1993 REP. 39900/19599 ED AD ATTO A ROGITO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** DEL 3 OTTOBRE 1948 REP. 5455 E, CHE DICHIARAVANO DI BENE CNOSCERE ED ACCETTARE.

Dal corrispondente titolo *** DATO OSCURATO *** rep. 78.909 del 15-4-2008 si riporta quanto segue:

"[...]

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

OGGETTO: i Signori *** DATO OSCURATO *** , con ogni garanzia di legge. Cedono, vendono e trasferiscono alla società *** DATO OSCURATO *** .” che acquista i seguenti immobili siti nel Comune di FINALE LIGURE ed ivi in Via Aurelia civico 43 e precisamente:

-fabbricato da terra a tetto su due piani fuori terra oltre a seminterrato in pessime condizioni, censito al Catasto dei Fabbricati:

-foglio 26 n. 876/1, Via Aurelia n. 43, P. 1S-1, interno 1, z.c. 2, cat. A/4, cl. 3, vani 6,5, R.C. Euro 486,76;

-foglio 26 n. 876/2, Via Aurelia n. 43, P. 2, interno 2, z.c. 2, cat. A/4, cl. 3, vani 5, R.C. Euro 374,43;

(detto mappale deriva da parte del mappale 554 del F. 26).

-Terreno della superficie catastale di mq. 3624, posto in parte in zona AA2-Ambito Agricolo ed in parte in zona AR13 e AR14 – Ambito di Riqualficazione – Zona Costiera di Pia/Varigotti, che le parti dichiarano libero da fabbricati di sorta;

censito al Catasto Terreni:

-F. 26 n. 370 uliveto 3 ha 00.08.00 R.D...;

-F. 26 n. 398 uliveto 2 ha 00.15.80 R.D...;

-F. 26 n. 554 uliveto 3 ha 00.08.54 R.D...;

-F. 26 n. 878 (ex 369 parte) prato 1 ha 00.03.90 R.D...;

Il tutto a confini principali: Colonia Cremasca, Ganduglia Emanuele a due lati.

Prezzo= Euro 950.000,00=.....con dispensa dall’iscrivere ipoteca legale....

...La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in oggetto è:

a)- di sua piena ed esclusiva proprietà per:

*successione di *** DATO OSCURATO *** e deceduto in data 31-03-2007.....;

b)- franco e libero da liti, debiti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, gravami qualsiasi, eccezion fatta per:

-ipoteca iscritta a Finale Ligure in data 11 marzo 2003 ai nn. 3770/499 che la parte venditrice si impegna a fare assentire di cancellazione entro un giorno da oggi a cura e spese della parte venditrice.

La parte venditrice dichiara:

-che il terreno in oggetto ha le caratteristiche di cui ai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Finale Ligure in data 27 novembre 2007 ed in data 21 dicembre 2007, ...che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C".

-che il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1^a settembre 1967, in assenza di Licenza per cui è stata presentata la relativa domanda di condono edilizio al Comune di Finale Ligure di cui all'art. 32 Legge 28 febbraio n. 47, a fronte di cui è stata rilasciata dal Comune di Finale Ligure in data 6 ottobre 1990 la Concessione in Sanatoria n. 368; inoltre è stata presentata al Comune di Finale Ligure istanza protocollo n. 30753 in data 3 dicembre 2007 relativa a lavori di ristrutturazione edilizia con contestuale recupero dei locali di sottotetto, a tutt'oggi non ancora iniziati, né ancora autorizzati

[...]"

Relativamente alla ipoteca sopra dichiarata in atto, iscritta a Finale Ligure in data 11 marzo 2003 al reg. gen. 3770 e reg. part. 499, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Alassio del 6-3-2003 rep. 20483, debitamente registrato; (a favore 1/1 proprietà " *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Milano; contro 1/1 proprietà: *** DATO OSCURATO *** nato a Quiliano il 1-6-1920; Debitori NON datori d'ipoteca: *** DATO OSCURATO *** nato a Cuneo il 14-6-1964 e *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 3-9-1971; Iscrizione per Euro 157.500,00 - Capitale Euro 105.000,00 - Durata 10 anni; avente ad oggetto: in FINALE LIGURE, immobili censiti al Catasto Urbano come segue: -Foglio 26 mapp. 876 sub. 1 nat. ente urbano, Via Aurelia 43, interno 1 piano 1S-1^a; -Foglio 26 mapp. 876 sub. 2 nat. ente urbano, Via Aurelia 43, interno 2 piano 2)

Si precisa che la stessa ipoteca risulta effettivamente annotata di cancellazione totale con formalità eseguita a margine nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 17 giugno 2008 al reg. part. 1217.

A*)- In precedenza detti immobili, come sopra venduti dai Signori *** DATO OSCURATO *** , con la precisazione che all'epoca l'immobile urbano censito al foglio 26 mappale 876 sub. 4 era censito al Catasto Fabbricati de Comune di Finale Ligure al foglio 26 mappale 876 subb. 1 e 2 (con il sub. 3 quale corte comune annessa – come già il tutto sopra precisato), sono a loro pervenuti per la piena proprietà per 1/2 ciascuno in forza di **successione per legge in morte di *** DATO OSCURATO ***** nato a Quiliano il 1^a-6-1920, c.f. *** DATO OSCURATO *** , e deceduto in data 31-03-2007; denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Albenga il 28-01-2008 [data riportata sulla nota di trascrizione] al volume 704 num. 52 e **trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 07 febbraio 2008 al reg. gen. 1454 e reg. part. 975.****

Eredi per legge il coniuge *** DATO OSCURATO *** nata a Cosseria il 5-4-1920 ed il figlio *** DATO OSCURATO *** nato a Cuneo il 14-06-1964.

Oggetto – unità negoziale 1^a: quota 1/1 di proprietà su immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

1)- foglio 26 mappale 876 sub. 1, nat. A4, vani 6,5;

Catasto Terreni:

2)- foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, centiare 800;

3)- foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, centiare 854;

4)- foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, centiare 1580;

Catasto Fabbricati:

5)- foglio 26 mappale 876 sub. 2, nat. A4, vani 5;

Oggetto – unità negoziale 2^: quota 1/2 di proprietà su immobile sito in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censito al Catasto Terreni:

- foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, centiare 390.

Lo scrivente precisa:

aa)- che detta successione per legge sopra relazionata è stata successivamente rettificata per la quota di proprietà in capo al “de cuius” relativamente a terreno censito al foglio 26 mappale 878 erroneamente indicato nella prima successione per la quota di 1/2 anziché per la quota intera di proprietà. Detta successione risulta registrata all’Ufficio del Registro di Albenga il 25-03-2008 [data riportata sulla nota di trascrizione] al volume 706 num. 51 e **trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 15 maggio 2008 al reg. gen. 5844 e reg. part. 3939.**

Eredi per legge il coniuge *** DATO OSCURATO *** nata a Cosseria il 5-4-1920 ed il figlio *** DATO OSCURATO *** nato a Cuneo il 14-06-1964.

Oggetto – unità negoziale 1^ ed unica: **quota 1/1 di proprietà** su immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti:

Catasto Fabbricati:

1)- foglio 26 mappale 876 sub. 1, nat. A4, vani 6,5;

Catasto Terreni:

2)- foglio 26 mappale 370, nat. T – terreno, centiare 800;

3)- foglio 26 mappale 554, nat. T – terreno, centiare 854;

4)- foglio 26 mappale 398, nat. T – terreno, centiare 1580;

5)- foglio 26 mappale 878, nat. T – terreno, centiare 390;

Catasto Fabbricati:

6)- foglio 26 mappale 876 sub. 2, nat. A4, vani 5.

ab)- Che per detta successione per legge in morte di * DATO OSCURATO *** risulta trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 21 aprile 2008 al reg. gen. 4797 e reg. part. 3223 relativa accettazione tacita di eredità, a favore dei detti eredi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , a seguito del sopra relazionato atto di vendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme in data 15-4-2008 rep. 78.909**

A*)- In precedenza detti immobili erano pervenuti in capo al “de cuius” *** DATO OSCURATO *** , per la piena proprietà, in forza dei seguenti titoli:**

*****Per quanto riguarda il mappale 878 (ex 369/B) del Foglio 26, per:**

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure del 25-10-1993 rep. 39900 racc. 19599 registrato in termini e **trascritto a Finale Ligure in data 8 novembre 1993 RG 7384 RP 5676**

Parte venditrice:

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 29-1-1901

Parte acquirente:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Quiliano il 1-6-1920 (coniugato in regime di comunione beni – bene personale)

Oggetto (dalla nota): in Comune di FINALE LIGURE, immobile censito al Catasto Terreni al foglio 26 mappale 878 di mq. 390

Dal titolo (descrizione): in Comune di FINALE LIGURE, Località Ospizio Cremasco:

-appezzamento di terreno di circa mq. 390 riportato in Catasto al Foglio 26 mappale 369/B definitivo 878 di mq. 390 r.d. Lire 585 r.a. Lire 195, giusta il tipo di frazionamento Prot. N. 2952 del 28-9-1993 redatto su estratto di mappa n. 70281/1993 che verrà allegato alla domanda di voltura dipendente dal presente atto; a confini: sud Ospizio Cremasco, est proprietà Rebagliati, nord la venditrice, ovest acquirente.

Dal titolo (dichiarato):

-Interviene all'atto la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** nata a Cosseria il 5-4-1920 (coniugata in regime di comunione beni con *** DATO OSCURATO ***) per dichiarare che il terreno come sopra acquistato dal proprio marito sig. *** DATO OSCURATO *** è e resta suo bene personale per averlo esso pagato con fondi propri.

-Immobile franco e libero da pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, pervenuto in data ante 1-1-1963.

-La venditrice e/o di lei aventi causa, potrà passare sul terreno venduto per accedere alla propria restante e contigua proprietà mappali 509 e 877 con passaggio pedonale.

-Vendita per Lire 1.000.000 pagato

-CDU rilasciato il 25-9-1993, allegato "A" al presente.

*****Per quanto riguarda i mappali 398-370 del Foglio 26, gli stessi sono pervenuti in capo a *** DATO OSCURATO *** , per:**

-Atto di donazione modale a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 8-5-1976 rep. 16951 racc. 7316, registrato a Finale Ligure il 21-5-1976 al n. 415 vol. 189 mod. 1[^] e **trascritto a Finale Ligure il 25 maggio 1976 al volume 1244 num. 65 Note (e volume 1303 num. 65 Atti; volume 2917 art. 3521 part.; reg. 767 cas. 4293 d'ord.)**

A FAVORE (parte donataria):

- *** DATO OSCURATO *** nato a Quiliano il 1[^]-6-1920

CONTRO (parte donante):

- *** DATO OSCURATO *** nato a Quiliano il 3-12-1898

Oggetto: in Comune di FINALE LIGURE, Rione Pia, Località "Sotto Ranco":

-appezzamento di terreno denominato "Ranco", a confini: strada vicinale Ranco, mappali 395, 509, 369, 513.

Catasto Terreni Partita 983:

-Foglio 26 mappale 398 uliveto cl. 2, mq. 1580 r.d. Lire 82,95 r.a. Lire 33,18

-Foglio 26 mappale 370 uliveto cl. 3, mq. 800 r.d. Lire 25,60 r.a. Lire 1080.

Dichiarato in atto:

La presente donazione è stata espressamente subordinata dal donante, accettando il donatario, all'onere a carico di quest'ultimo, di versare entro cinque anni da oggi, al nuovo *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure la somma di Lire 4.000.000. Tale somma è improduttiva di interessi e non potrà essere per qualunque motivo rivalutata. Il donatario sarà liberato da tale onere allorché avrà stipulato regolare atto di donazione, anche unilaterale, della citata somma a detto Ente; qualora detta donazione, in adempimento di tale onere, non venisse, per qualsiasi causa, accettata dall'ente donatario, la predetta somma dovrà, entro un ulteriore anno, essere versata dal donatario medesimo all' *** DATO OSCURATO *** , con sede in Finalpia (Rondinini) essendo anche in questo caso il donatario liberato con atto di donazione anche unilaterale; detti termini sono pattuiti a favore del donatario. Qualora il donatario non adempisse all'onere da lui assunto, la presente donazione dovrà essere intesa come risolta, con obbligo per il donatario della restituzione immediata del bene in oggetto al donante o suoi eredi.

-Immobili liberi da pesi, ipoteche, ecc..

-Pervenuto con atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 26-5-1949 trascritto a Finale Ligure il 15-6-1949 al vol. 502 num. 69 note da *** DATO OSCURATO ***

-Il donatario ha dato atto che l'immobile a lui presentemente donato è dal medesimo coltivato sin dal 1970.

-Lire 5.000.000 = valore del bene donato.

[Si precisa che detto atto NON risulta annotato a margine]

*****Per quanto riguarda il mappale 554 del foglio 26 (che ha dato origine al mappale urbano 876 in forza di denuncia di cambiamento/tipo mappale da terreni ad urbano num. 1792/24351 in data 19-5-1993 e relativa denuncia di costituzione num. 3091 in data 30-6-1993), lo stesso è pervenuto in capo al**

“de cuius” * DATO OSCURATO *** per giusti e legali titoli in data anteriore al 1957; in merito si precisa che dai Registri Immobiliari dal 1943 al 1957 risulta quanto segue [= confermato dal dichiarato in atto e dalla sezione “D” della nota di trascrizione dell’atto sopra relazionato a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 78.909 del 15-4-2008]:**

-atto di vendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 3 settembre 1948 rep. 5455, debitamente registrato e **trascritto a Finale Ligure in data 29 settembre 1948 al volume 496 num. 51 Note, volume 461 num. 51 Atti, volume 573 art. 1156 part., reg. 399 cas. 1280 d’ord..**

Parte venditrice:

- *** DATO OSCURATO *** .

Parte acquirente:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Quiliano e residente in Finale Ligure.

Oggetto: porzione verso il basso di circa 1000 metri quadrati di terreno “Monda” con poche particelle di olivo in territorio di Finale Ligure Pia, Regione San Donato vicino all’ *** DATO OSCURATO *** , a confini: stradetta che la separa dalla restante terra Avv. Pertica e Ospizio Cremasco. Catasto Rustico Partita 1574 reddito lire 374,25.

Dichiarato:

-Il venditore espressamente si riservava per accedere al restante suo terreno il diritto di passo a piedi e con carro sulla stradetta che dall’ *** DATO OSCURATO *** sale verso il monte costeggiando il terreno acquistato dal *** DATO OSCURATO *** .

-Prezzo = lire 25.000 già pagato.

Lo scrivente precisa che da detti Registri Immobiliari, vigenti dal 1943 al 1957, risulta anche un’altra formalità (per un totale di due formalità), riguardante tuttavia l’acquisto di un alloggio sito al piano 4^a interno 9 con annessa cantina e autorimessa, il tutto sito in Finale Ligure Varigotti, in Via Aurelia (= dati di trascrizione: volume 598 num. 102 Note = NON inerente con il presente oggetto).

2-B)- Per quanto riguarda l’appezzamento di terreno sito in Comune di FINALE LIGURE (SV), e censito al foglio 26 mappale 1020 (ex 339 parte), lo stesso è pervenuto nella maggiore consistenza appunto del mappale 339, in capo alla dante causa società “ * DATO OSCURATO *** .” all’epoca con sede in Milano, come già rilevato, in forza di:**

-atto di compravendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 26 gennaio 2009 rep. 17277 racc. 5737, registrato in termini e **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 30 gennaio 2009 al reg. gen. 1289 e reg. part. 914.**

Parte venditrice (1/2 di proprietà ciascuno):

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure (SV) il 30-3-1952;

- *** DATO OSCURATO *** nato a Savona il 18-3-1962.

Parte acquirente (1/1 proprietà), la società:

- *** DATO OSCURATO *** .

Oggetto dalla nota di trascrizione: immobile sito in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censito a **Catasto Terreni:**

-foglio 26 mappale 339, nat. T – terreno, consistenza: 13 are 40 centiare.

Dal corrispondente titolo di compravendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 26 gennaio 2009 rep. 17277, dichiarato, si riporta:

"[...]

I signori *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per la quota di 1/2 indiviso e congiuntamente per l’intero, vendono alla società “ *** DATO OSCURATO *** .” che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile nel Comune di FINALE LIGURE:

-appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 1340, a confini con rio, proprietà dei mappali 340, 554 e 743 del foglio 26, censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 26

mappale 339, uliveto, classe 2, are 13 e centiare 40 R.D. Euro 4,50, R.A. Euro 4,15.

...Art. 4)- I venditori, dovendo in caso contrario essere tenuti a rispondere della garanzia per l'evizione, come per legge, garantiscono:

a)- la piena proprietà del terreno venduto per essere a medesimi pervenuto in virtù della successione mortis causa del padre *** DATO OSCURATO *** (che era nato a Finalpia il 31 luglio 1908) deceduto, senza lasciare testamento, il 24 gennaio 1990 (denuncia di successione registrata a Finale Ligure al num. 82 volume 269, ivi trascritta il 25 marzo 1991 al numero 2119 reg. part.);

b)- la libertà del predetto terreno da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

Art.5)- Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto nella somma di Euro 30.000=...somma che i venditori dichiarano in parte di aver ricevuto prima d'ora e in parte di ricevere qui all'atto, con i mezzi di pagamento appresso specificati, dalla società acquirente, alla quale rilasciano quietanza con rinuncia all'ipoteca legale....

...Art. 7)- I venditori, dichiarano espressamente non essere intervenute ad oggi modificazioni degli strumenti urbanistici, mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato in data 10 novembre 2008 – n. 136 dal Dirigente del III Settore – Servizio Edilizia Privata del Comune di Finale Ligure che, in originale, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti, di allega al presente atto sotto la lettera "A"

[...]"

B*)- In precedenza detto mappale 339 del foglio 26 risulta pervenuto in capo ai Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in forza di:**

-successione mortis causa del padre * DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 31 luglio 1908 e deceduto, senza lasciare testamento, il 24 gennaio 1990; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al num. 82 volume 269, e trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure il 25 marzo 1991 al reg. gen. 2782 e reg. part. 2119.**

Eredi per legge i figli:

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure (SV) il 30-3-1952;

- *** DATO OSCURATO *** nato a Savona il 18-3-1962.

Oggetto dalla nota di trascrizione, tra cui, piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti al Catasto Terreni alla partita 4114, tra cui:

-foglio 26 mappale 339, are 13.40, uliveto reddito dominicale 8710 reddito agrario 8040.

Lo scrivente precisa che **per detta successione per legge in morte di *** DATO OSCURATO *** risulta trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 7 luglio 2022 al reg. gen. 9223 e reg. part. 7291 relativa accettazione tacita di eredità, a favore dei detti eredi *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** a seguito del sopra relazionato atto di vendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 26 gennaio 2009 rep. 17.277.**

2-C)- Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno siti in Comune di FINALE LIGURE (SV), e censiti al foglio 26 mappali n. 509 e 877, gli stessi risultano pervenuti in capo alla dante causa società " *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Torino, in forza di:

-atto di compravendita a rogito Notaio * DATO OSCURATO *** di Acqui Terme (AL) in data 1[^] luglio 2009 rep. 80.210 racc. 20.371, registrato in termini e **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 25 agosto 2009 al reg. gen. 9921 e reg. part. 6987.****

Parte venditrice (= contro 1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure in data 27-12-1934, codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** – bene personale.

Parte acquirente (= a favore 1/1 proprietà), la società:

-“ *** DATO OSCURATO *** .” con sede in Torino, codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

Oggetto dalla nota di trascrizione: quota 1/1 di proprietà su immobili siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censiti al Catasto Terreni:

-foglio 26 mappale 509, nat. T – terreno, consistenza: 17 are;

-foglio 26 mappale 877, nat. T – terreno, consistenza: 14 are 40 centiare.

Si riporta dal corrispondente titolo Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 80.210 del 01-07-2009, quanto segue.

"[...]:

"....CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

OGGETTO: il Signor *** DATO OSCURATO *** , con ogni garanzia di legge, cede, vende e trasferisce alla società " *** DATO OSCURATO *** che acquista i seguenti immobili siti nel Comune di FINALE LIGURE e precisamente:

-Terreno della superficie catastale di mq. 3140, posto in parte in zona AA2-Ambito Agricolo – Monte – Selva – Kien – oliveto (Costiera) ed in parte in zona AR14 – Ambito di Riqualificazione – Zona Costiera D Pia/Varigotti, che le parti dichiarano libero da fabbricati di sorta;

censito al Catasto Terreni:

-F. 26 n. 509 uliveto 3 ha 00.17.00 R.D...;

-F. 26 n. 877 prato 1 ha 00.14.40 R.D...;

a confini: proprietà Berca, la Società acquirente, proprietà Ganduglia.

.....Prezzo= Euro 20.000,00..... quale importo la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia la relativa quietanza a saldo.

Con dispensa dall'iscrivere ipoteca legale....

...La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in oggetto è:

a)- di sua piena ed esclusiva proprietà per:

*successione di *** DATO OSCURATO *** nata a Finalpia il 29 gennaio 1901 e deceduta il 9 agosto 2001, lasciando a succederle per legge, il figlio *** DATO OSCURATO *** (denuncia di successione in Albenga n. 81 vol. 610);

a sua volta la signora *** DATO OSCURATO *** aveva ricevuto quanto in oggetto da periodo anteriore al ventennio;

b)- franco e libero da liti, debiti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, gravami qualsiasi.

La parte venditrice dichiara:

-che il terreno in oggetto ha le caratteristiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Finale Ligure in data 4 agosto 2008, che, previa lettura datane ai comparanti, si allega al presente atto sotto la lettera "A.

[...]"

C*)- In precedenza detti immobili (= foglio 26 mappali n. 509 e n. 369 dal cui successivo frazionamento è stato costituito il mappale 877)** sono pervenuti in capo al Sig *** DATO OSCURATO *** , in forza di:

-**successione per legge in morte** di *** DATO OSCURATO *** nata a Finalpia il 29-01-1901, codice fiscale *** DATO OSCURATO *** L, e deceduta in data 9 agosto 2001; denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Albenga il 9-1-2002 al volume 612 num. 81 e **trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 28 gennaio 2003 al reg. gen. 1331 e reg. part. 1050.**

Erede per legge il figlio:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 27-12-1934

Oggetto, tra cui, piena proprietà su terreni siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e censiti al Catasto Terreni come segue:

-foglio 26 mappale 509 nat. T – terreno, mq. 1700;

-foglio 26 mappale 877, nat. T – terreno, mq. 1440.

Lo scrivente precisa che risulta **trascritta nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 25**

agosto 2009 al reg. gen. 9922 e reg. part. 6988 relativa accettazione tacita di eredità, a favore dell'erede sig. *** DATO OSCURATO *** , a seguito del sopra relazionato atto di vendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme in data 1-7-2009 rep. 80.210.

C*)- In precedenza, per conoscenza**, quanto in oggetto risulta pervenuto in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** **si ritiene in data anteriore al 1943 per titolo NON trascritto**. In merito si riportano tutte le trascrizioni a favore e contro la stessa a partire dall'origine (= da data anteriore al 1943) e precisamente:

Repertorio n. 315 pagina 117 (= repertori antecedenti al 1943)

Trascrizioni a favore = NEGATIVO

Trascrizioni CONTRO = risulta unicamente:

formalità di trascrizione in data 2 dicembre 1938 al volume 410 num. 113 Note, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** vendeva terra olivata e gerbida in Finale Ligure [testo quasi illeggibile].

Repertorio n. 103 pagina 75 (= repertori antecedenti al 1957)

Trascrizioni a favore = risultano:

1-a)- successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto a Finale Ligure Pia il 7 marzo 1949; denuncia di successione registrata a Finale Ligure Pia il 20-12-1949 al num. 132 volume 164 – scadenziere 5492 – (certificato rilasciato il 10 gennaio 1950) e **trascritta a Finale Ligure in data 18 gennaio 1950 al volume 507 num. 168 Note (e volume 572 num. 168 Atti; volume 592 art. 76 part.; reg. 404 cas. 92 d'ord.)**.

A favore:

- a *** DATO OSCURATO *** in antiparte la porzione di casa in Regione Barabina;
- a *** DATO OSCURATO *** in antiparte la restante parte;
- a *** DATO OSCURATO *** in antiparte casa detta "Gambasecca";
- a *** DATO OSCURATO *** in antiparte casa in Vico Ninetta...
- La restante proprietà in parti uguali ai figli *** DATO OSCURATO *** .

Oggetto: case e terreni descrittivo in FINALE LIGURE PIA.

1-b)- Relativo testamento pubblico a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 13 aprile 1948 rep. 253 Atti ultima volontà del fu *** DATO OSCURATO *** deceduto il 7-3-1949, pubblicato con verbale stesso Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 13 aprile 1949 rep. 6143 fascicolo 3143, registrato il 22-4-1949 al num. 2416 e **trascritto a Finale Ligure il 28 aprile 1949 al volume 500 num. 168 Note (e volume 565 num. 168 Atti; volume 581 art. 502 part.; reg. 401 cas. 544 d'ord.)**.

Dal testamento:

"Circa la divisione tra i miei eredi dispongo quanto segue [tra cui]:

sia assegnata per una parte a mia figlia *** DATO OSCURATO *** una porzione del terreno Villa Cincione partendo dal fondo della scalinata e precisamente dal confinante Brignone"....

Trascrizioni CONTRO. risulta unicamente:

-formalità di trascrizione in data 16 marzo 1951 al volume 519 num. 112 Note, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** vendeva uno stabile in Finalpia, Vico Ninetta – fabbricato rustico detto Gambasecca censito alla partita 1768.

Repertorio n. 129 pagina 177 (= repertori successivi al 1957 e fino al 15 luglio 1991 -antecedenti alla meccanizzazione):

Trascrizioni A FAVORE, risultano:

1)- atto integrativo di divisione già fatta dal Testatore a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 7 ottobre 1961 rep. 2812 debitamente registrato e **trascritto a Finale Ligure in data 6 novembre 1961 al volume 702 num. 114 Note (e volume 764 num. 114 Atti; volume 1128 art. 3614 part.; reg. 497 cas. 4474 d'ord.)**.

Parti condividenti:

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure Pia il 29-1-1901;
- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure Pia il 24-10-1896;
- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure Pia il 15-11-1903;
- *** DATO OSCURATO *** in Berrino nata a Finale Ligure Pia in data 8-2-1906.

Premesso:

-che in data 7 marzo 1949 decedeva in Finale Ligure il padre *** DATO OSCURATO *** il quale aveva disposto delle proprie sostanze con testamento pubblico ricevuto dal Notaio *** DATO OSCURATO *** il 13 aprile 1948 e pubblicato con verbale pure Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 13 aprile 1949, con il quale lasciava in antiparte ai figli alcuni beni precisati, lasciando gli altri beni in parti uguali ai quattro figli *** DATO OSCURATO *** ;

-che circa la ripartizione dei beni il sig. *** DATO OSCURATO *** aveva disposto, tra cui:

a)- alla figlia *** DATO OSCURATO *** per sua parte veniva assegnata una porzione del terreno detto "Villa Cincione" in Finale Ligure Pia partendo dalla confinante proprietà Brignone.

Con tale atto inoltre i sigg.ri *** DATO OSCURATO *** dichiaravano di accettare l'eredità paterna così come disciplinata dal testamento pubblico predetto e approvano pure la ripartizione o assegnazione dei beni fatta dal loro genitore.

Inoltre precisavano quale è la porzione della Villa Cincione in FINALE LIGURE spettante (oltre i beni lasciatele in antiparte) alla sig.ra CARRBONE Antonietta e pertanto alla stessa, che a tacitazione accettava, i sigg.ri *** DATO OSCURATO *** assegnavano una porzione di detta Villa Cincione di mq. 1190 con piccolo casotto a confini: nord, salita Barabina e mappale 460; est, mappale 462; sud, proprietà Finocchio; ovest, ex proprietà Brignone.

A Catasto Rustico, già in proprietà dell'assegnataria, pagina 639 come segue:

-foglio 25 mappale 246 fabbricato rurale mq. 12;

-foglio 25 mappale 461 sem. irr. mq. 1190.

2)- **Volume 705 num. 71 Note del 14-12-1961** = *** DATO OSCURATO *** = convenzioni [si veda in appresso trascrizioni contro]

Trascrizioni CONTRO, risultano:

1)- atto integrativo di divisione già fatta dal Testatore a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 7 ottobre 1961 rep. 2812 **trascritto a Finale Ligure in data 6 novembre 1961 al volume 702 num. 114 Note** [= si veda sopra trascrizioni a favore].

2)- Formalità di **trascrizione in data 14 dicembre 1961 al volume 705 num. 71 Note**, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** vendeva terra in FINALPIA censita al foglio 25 mappali 461 e 246.

Dalla repertorizzazione meccanizzata (= entrata in vigore il 16 luglio 1991) fino alla data di aggiornamento attuale:

Trascrizioni A FAVORE = risulta unicamente:

-successione in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 21-2-1992; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al num. 41 volume 277 e **trascritta a Finale Ligure il 15-12-1992 al reg. gen. 10131 e reg. part. 7962.**

Oggetto: immobili in FINALE LIGURE censiti al Catasto Fabbricati al foglio 25 mappale 461 sub. 6 nat. A2 ed al Catasto Terreni al foglio 25 mappali 671 e 462.

Trascrizioni CONTRO, risultano:

1)- formalità di **trascrizione in data 30 novembre 1992 al reg. gen. 9777 e reg. part. 7677**, relativo ad atto di donazione accettata a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 14 novembre 1992 rep. 39124 racc. 19220, registrato in termini, con il quale la sig.ra *** DATO OSCURATO *** donava al sig. *** DATO OSCURATO *** la quota di proprietà pari ad 1/2 su immobili siti in Comune di FINALE LIGURE, Via Barabina 2, nel Condominio "ESTATE" e censiti come segue:

-foglio 25 mappale 461 sub. 6 nat. A2;

-foglio 25 mappale 671 nat. T [si ritiene corte annessa];

nonché donava anche la quota di 1/4 di proprietà a lei spettante su terreno sito in Comune di FINALE LIGURE e censito al Catasto Terreni al foglio 25 mappale 462 di mq. 480

2)- Successione per legge in morte della stessa *** DATO OSCURATO *** nata a Finalpia il 29-1-1901 e deceduta in data 9 agosto 2001; denuncia di successione registrata ad Albenga al n. 81 volume 612 e **trascritta a Finale Ligure in data 28 gennaio 2003 al reg. gen. 1331 e reg. part. 1050** (= già sopra relazionata).

1-D)- Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di FINALE LIGURE (SV), al foglio 26 mappale 340, lo stesso risulta pervenuto in capo alla dante causa società *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Torino, in forza di:

-atto di compravendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme (AL) in data 23 luglio 2009 rep. 80.270 racc. 20.420, registrato in termini e **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 10 settembre 2009 al reg. gen. 10299 e reg. part. 7206**.

Parte venditrice (= contro 1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure in data 12-03-1956, codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** – in regime di separazione di beni.

Parte acquirente (= a favore 1/1 proprietà), la società:

-“ *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Torino, codice fiscale: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto dalla nota di trascrizione: quota 1/1 di proprietà su immobile siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censito al Catasto Terreni:

-foglio 26 mappale 340, nat. T – terreno, consistenza: 5 are 30 centiare, indirizzo: Zona Costiera di Pia/Varigotti.

Si riporta dal corrispondente titolo Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 80.270 del 23-07-2009 quanto segue.

"[...]

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

OGGETTO: il Signor *** DATO OSCURATO *** , con ogni garanzia di legge, cede, vende e trasferisce alla società "IMMOBILIARE ROMA S.R.L." che acquista il seguente immobile sito nel Comune di FINALE LIGURE e precisamente:

-Terreno della superficie catastale di mq. 530, posto in parte in Ambiti di Riqualficazione 14 - Zona Costiera di Pia/Varigotti ed in parte in Ambiti Agricoli 2 – Monte – Selva – Kien – oliveto (Costiera), che le parti dichiarano libero da fabbricati di sorta;

censito al Catasto Terreni:

-F. 26 n. 340 oliveto 2 ha 00.15.30 R.D. Euro 1,78, R.A. Euro 1,64.

a confini: la Società acquirente a due lati, Colonia Cremasca, il rio De.

.....Prezzo= Euro 20.000,00..... quale importo la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia la relativa quietanza a saldo.

Con dispensa dall'iscrivere ipoteca legale....

...La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in oggetto è:

a)- di sua piena ed esclusiva proprietà per:

*atto a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** del 18 dicembre 1991 rep. 17305/8285, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Finale Ligure in data 28 dicembre 1991 ai nn. 11200/8667, con cui il signor *** DATO OSCURATO *** all'epoca celibe, aveva acquistato, quanto in oggetto, dal Sig. *** DATO OSCURATO *** ;

a sua volta il signor *** DATO OSCURATO *** aveva ricevuto quanto in oggetto, da periodo anteriore al ventennio;

b)- franco e libero da liti, debiti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, gravami qualsiasi.

.....

La parte venditrice dichiara:

-che il terreno in oggetto ha le caratteristiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Finale Ligure in data 15 giugno 2009, che, previa lettura datane ai comparanti, si allega al presente atto sotto la lettera "A."

[...]"

D*)- In precedenza quanto in oggetto (terreno in Finale Ligure censito al foglio 26 mappale 340) risulta pervenuto in capo al Sig. *** DATO OSCURATO *** in forza di:**

-atto di compravendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Savona in data 18 dicembre 1991 rep. 17305 racc. 8285, registrato in termini e **trascritto a Finale Ligure il 28 dicembre 1991 al reg. gen. 11200 e reg. part. 8667.**

Parte venditrice:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 21-9-1912 – coniugato in regime di comunione legale beni - bene personale.

Parte acquirente:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 12-3-1956 [dal titolo: celibe]

Oggetto: (dal titolo):

-in FINALE LIGURE in Zona "E/1 – agricola normale" Rione Pia: appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 530 circa; a confini: mappali 341, 554 e 339 del foglio 26 e Rio del Dè.

N.C.T. Partita 3613 (intestata alla parte venditrice):

-foglio 26 mappale 340 mq. 530, uliveto, cl. 2, r.d. L. 3445 r.a. L. 3180

Dal titolo:

-Provenienza: Atto [di divisione – nonché precedenti successioni] a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 1-10-1963 rep. 4893 reg.to a Finale Ligure in data 11-10-1963 al n. 430 ed ivi trascritto il 25-10-1963 ai nn. 4162 Part. 4939 d'ord..

-Immobile dichiarato franco e libero da oneri, canoni, privilegi derivanti da imposte e tasse non ancora pagate, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, ecc..

-Prezzo Lire 2 milioni pagato;

-Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6-12-1991 allegato al presente atto sub "A".

- *** DATO OSCURATO *** coniugato in regime di comunione legale beni, comunque trattasi di bene personale, in quanto pervenuto prima della entrata in vigore della Legge 19-5-1975 n. 151.

- *** DATO OSCURATO *** dichiara di essere celibe.

D*)- In precedenza, per conoscenza,** quanto in oggetto (= terreno in Finale Ligure censito al foglio 26 mappale 340) risultava pervenuto in capo al sig. *** DATO OSCURATO *** in forza di:

-Successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 30-4-1950 in Finale Ligure Pia; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 39 Vol. 166 scadenziere 5858 (certificato rilasciato il 2-8-1951) e **trascritta a Finale Ligure il 3 settembre 1951 al vol. 525 n. 11 note; vol. 591 n. 11 atti; vol. 618 art. 1531 part.; reg. 411 cas. 1681 d'ord.**

A Favore:

- *** DATO OSCURATO *** in antiparte 1/2 della terra Bagnolo;

- *** DATO OSCURATO *** (usufruttuaria).

Oggetto: in FINALE LIGURE PIA

1)-Casa di due piani con piano terreno rurale inabitabile adibito a magazzini e stalle con annesso terreno coltivo in regione Lane, a confini nel complesso: Vallarino Aniceto, eredi Ponziolo, Via Aurelia, Boragno Sestinio, ferrovia e Via IV Novembre

2)-Terreno olivato Località Bagnolo, a confini: eredi Geom. Finocchio Giuseppe a tre lati, e strada.

Catasto Urbano Partita 724 e Catasto Rustico Partita 313.

Valore complessivo Lire 440.000.

-Successione per legge in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta a Finale Ligure in data 4-3-1961; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 75 Vol. 189 e **trascritta a Finale Ligure il 28 novembre 1961 al vol. 704 n. 62 note; vol. 766 n. 62 atti; vol. 1153 art. 3961 part.; reg. 498 cas. 4889 d'ord.**

A Favore dei figli:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 21-9-1912
- *** DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 18-9-1914
- *** DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 28-5-1921

Oggetto: terreni in FINALPIA segnati in catasto alla Partita 443:

- Foglio 7 mappale 287 bosco misto;
- Foglio 26 mappale 212 bosco misto;
- Foglio 26 mappale 340 uliveto.

Valore dichiarato Lire 15.000.

Dalla successione si riporta:

La partita catastale 483 del certificato allegato alla presente successione è erroneamente intestato a *** DATO OSCURATO ***. I beni sono di proprietà dei figli *** DATO OSCURATO *** avuti per successione del padre *** DATO OSCURATO *** deceduto a Finale Ligure il 30-5-1950 come risulta dalla denuncia n. 39 vol. 166 presentata a suo tempo presso codesto Ufficio.

La partita 483 viene denunciata nella riunione d'usufrutto in data odierna.

[Si precisa che sia sulla nota che sul titolo di detta successione viene indicato "partita 483", anche se si ritiene essere "partita 443"].

- Successione per legge in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto in Savona il 3-11-1961; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 28 vol. 190 e **trascritta a Finale Ligure il 3 febbraio 1962 al vol. 708 n. 158 note; vol. 770 n. 158 atti; vol. 1165 art. 467 part.; reg. 500 cas. 550 d'ord.**

A favore dei fratelli:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 18-9-1914;
- *** DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 21-9-1912.

Oggetto: tra cui terreno in Frazione Manie di Finale Ligure

Partita 443 per 1/3:

- foglio 7 mappale 287
- foglio 26 mappale 212-340

-Atto di divisione in due Lotti a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** i di Finale Ligure in data 1-10-1963 rep. 4893 registrato a Finale Ligure in data 11 ottobre 1963 al num. 430 e **trascritto a Finale Ligure il 25 ottobre 1963 al vol. 753 n. 162 note; vol. 821 n. 162 atti; vol. 1326 art. 4162 part.; reg. 523 cas. 4939 d'ord.**

Parti condividenti:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 21-9-1912
- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 18-9-1914

Premesso:

- che il 29-4-1950 è deceduto a Finale Ligure *** DATO OSCURATO *** lasciando unici eredi i figli *** DATO OSCURATO *** e usufruttuaria la moglie *** DATO OSCURATO *** ;
- che il 4 marzo 1961 è deceduta la loro madre *** DATO OSCURATO *** in Finale Ligure lasciando eredi i figli *** DATO OSCURATO *** ;

-che il 3 novembre 1961 è deceduto in Savona *** DATO OSCURATO *** lasciando unici eredi i fratelli *** DATO OSCURATO ***.

Tanto Premesso:

Gli stessi amichevolmente si ripartivano i beni immobili siti in Finale Ligure di compendio delle successioni predette formando 2 Lotti:

Lotto 1 a *** DATO OSCURATO *** che accettava tra cui:

-Terreno olivato in Finale Ligure Località Ranco; a confini: ritano Dè, proprietà Ospizio Cremasco ed eredi Avv. Pertica.

A Catasto Rustico Pag. 443: foglio 26 mappale 340 are 5.30.

1-E)- Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di FINALE LIGURE (SV), al foglio 26 mappale 1017 e già censito al Catasto Terreni al foglio 26 mappale 338/A, lo stesso risulta pervenuto in capo alla dante causa società " *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Torino, in forza di:

-atto di permuta a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Acqui Terme (AL) in data 19 novembre 2009 rep. 80.526 racc. 20.625, registrato in termini e **trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 01 dicembre 2009 al reg. gen. 13178 e reg. part. 9148.**

Parte permutante CONTRO per l'immobile in oggetto (1/1 proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure in data 11-03-1932, codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** – bene personale.

Parte permutante A FAVORE per l'immobile in oggetto (1/1 proprietà), la società:

-“ *** DATO OSCURATO *** con sede in Torino, codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

Oggetto dalla nota di trascrizione- unità immobiliare num 1^ permutata a favore della società " *** DATO OSCURATO *** .": quota 1/1 di proprietà su immobile siti in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censito l Catasto Terreni:

-foglio 26 mappale 1017, nat. T – terreno, consistenza: 4 are [identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 26 mappale 338/A].

Con lo stesso atto la società *** DATO OSCURATO *** . cedeva permuta al Signor *** DATO OSCURATO *** e, terreno in FINALE LIGURE censito al foglio 26 mappale 1019 ex 339/a - nat. T. terreno di 5 are .

Si riporta dala sezione "D" della nota di trascrizione quanto segue.

"[...]

IL SIGNOR *** DATO OSCURATO *** DICHIARAVA DI AVER EFFETTUATO LA PERMUTA ESCLUSIVAMENTE CON BENI DI SUA PERSONALE PROPRIETA' AI SENSI DELL'ARTICOLO 179 DEL CODICE CIVILE, PER CUI ANCHE QUANTO RICEVUTO IN PERMUTA COSTITUISCE SUO "BENE PERSONALE" COME IL PROPRIO CONIUGE INTERVENUTO ALL'ATTO RICONSCIVA E CONFERMAVA

[...]"

Dal corrispondente titolo Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 80.526 del 19-11-2009 si riporta:

"[...]

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

A)- Il Signor *** DATO OSCURATO *** , con ogni garanzia di legge, cede e trasferisce a titolo di permuta all'" *** DATO OSCURATO *** " che acquista il seguente immobile sito nel Comune di FINALE LIGURE e precisamente:

-Terreno della superficie catastale di mq. 400, posto in Ambiti Agricoli 2 - Monte – Selva – Kien – oliveto (Costiera), che le parti dichiarano libero da fabbricati di sorta;

censito al Catasto Terreni:

-F. 26 n. 1017 (ex 338/A) uliveto 3 ha 00.4.00 R.D. Euro 0,83, R.A. Euro 1,14.

a confini: *** DATO OSCURATO *** a due lati, altra proprietà Ganduglia.

B)- ...Omissis

....Valore = Le parti dichiarano che quanto al punto A) della permuta ha un valore di 48.000,00= e quanto al punto B) ha un valore di Euro 8.000,00= per cui si fa luogo a conguaglio di Euro 40.000,00=...

Con dispensa dall'iscrivere ipoteca legale....

...I permutanti dichiarano e garantiscono che quanto in oggetto è:

a)- di loro piena ed esclusiva proprietà in forza dei seguenti titoli:

quanto al punto A):

*da periodo anteriore al ventennio.....

quanto al punto B)...

b)- franco e libero da liti, debiti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, gravami qualsiasi, eccezione fatta per:

-scrittura privata portante "vincolo di non edificabilità" autenticata nelle firme dal Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 1^ settembre 1997 rep. 1320, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Finale Ligure in data 10 settembre 1997 ai nn. 6269/4835, a favore del Comune di Finale Ligure e relativamente, tra l'altro, al mappale 338 del foglio 26.

I permutanti dichiarano che il terreno in oggetto ha le caratteristiche di cui ai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Finale Ligure in data 28 agosto 2009 ed in data 10 settembre 2009, che, previa lettura datane ai comparenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B".

[...]"

E*)- In precedenza detto immobile (= foglio 26 mappale 338, che ha successivamente costituito il mappale 1017)** è pervenuto in capo al Sig. *** DATO OSCURATO *** , per la seguente successione e conseguente atto e precisamente:

a)- **successione per legge in morte** di *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure il 16-5-1901 ed ivi deceduto il 25 febbraio 1969; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al num. 74 volume 204 e **trascritta a Finale Ligure in data 1^ settembre 1969 al vol. 923 num. 163 Note (e vol. 991 n. 163 atti; vol. 1982 art. 4773 part.; reg. 609 cas. 5767 d'ord.)**.

Eredi per legge i figli:

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 28-2-1931;
- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale in data 11-3-1932;
- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 14-8-1936;
- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 15-5-1941;

salvo l'usufrutto (=uxorio) alla vedova *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 30-5-1906.

Oggetto: in Comune di FINALE LIGURE, quota intera di immobili censiti al Catasto Terreni alla partita 1159 tra cui:

-foglio 26 mappale 338.

b)- **Successivo atto di rinuncia ad usufrutto e divisione in quattro lotti** a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 19 maggio 1970 rep. 2698 racc. 503, registrato a Finale Ligure il 29 maggio 1970 al num. 475 volume 182 mod. 1^ e **trascritto a Finale Ligure in data 8 giugno 1970 al volume 951 num. 189 Note (e volume 1022 num. 189 Atti; volume 2086 art. 3036 part.; reg. 625 cas. 4118 d'ord.)**

A favore e contro:

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 28-2-1931;
- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 14-8-1936;
- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 15-5-1941;

- *** DATO OSCURATO *** nato a Finale Ligure in data 11-3-1932;

Contro:

- *** DATO OSCURATO *** nata a Finale Ligure il 30-5-1906.

Dall'atto si riporta:

"[...]

Premesso:

-successione in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 22-11-1969.....

-successione in morte di *** DATO OSCURATO *** il 25-2-1969, lasciando eredi per legge in parti uguali fra loro i quattro figli nonché per la quota di usufrutto uxorio la moglie *** DATO OSCURATO *** ; denuncia di successione registrata a Finale Ligure il 6-6-1969 al num. 74 volume 204 (oggetto della successione, tra cui: partita 1159 di Finale Ligure).

- *** DATO OSCURATO *** intende rinunciare all'usufrutto uxorio spettante e gli altri eredi intendono procedere alla divisione amichevole dei beni di cui alle predette successioni.

Tutto ciò premesso:

A) – RINUNZIA ALL'USUFRUTTO:

-La sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha dichiarato di rinunciare come effettivamente ha rinunciato unilateralmente, incondizionatamente ed irrevocabilmente a tutti i diritti di usufrutto che le spettano su beni caduti nella successione del marito *** DATO OSCURATO *** nato a Finalpia il 16-5-1901.

B)- DIVISIONE: BENI TUTTI IN FINALE LIGURE, tra cui:

-i sigg.ri *** DATO OSCURATO *** hanno assegnato in divisione in proprietà esclusiva a *** DATO OSCURATO *** che li ha accettati, a tacitazione dei suoi diritti di comproprietà sui beni tutti caduti nelle successioni di cui in premessa, tra cui:

-in FINALE LIGURE, Catasto Terreni, partita 1159, foglio 26 mappale 338 uliveto classe 3[^] are 10,10 RD. 32,32 RA 13,63.

1-F)- Per quanto riguarda l'immobile urbano attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di FINALE LIGURE (SV), al foglio 26 mappale 1021 cat. F/3, altresì censito al Catasto Terreni al foglio 26 mappale 1021 di mq. 660 (ex 371-341-513-571), per:

-atto di permuta a rogito Notaio * DATO OSCURATO *** di Acqui Terme (AL) in data 01 aprile 2010 rep. 80.817 racc. 20.840, registrato in termini e trascritto nei registri immobiliari di Finale Ligure in data 15 aprile 2010 al reg. gen. 4664 e reg. part. 3337.**

Parte permutante CONTRO per l'immobile in oggetto (1/1 proprietà):

-“ *** DATO OSCURATO *** ” con sede in Crema (CR), codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

Parte permutante A FAVORE per l'immobile in oggetto (1/1 proprietà), la società:

-“ *** DATO OSCURATO *** .” con sede in Torino, codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** .

Oggetto dalla nota di trascrizione- unità immobiliare num. 1 permutata a favore della società “ *** DATO OSCURATO *** .”: quota 1/1 di proprietà su immobile sito in Comune di FINALE LIGURE (SV) e così censito al Catasto Fabbricati:

-foglio 26 mappale 1021, nat. EU – ente urbano, Via San Donato n. c. sn.

Si riporta dalla sezione "D" della nota di trascrizione:

"[...]

LA PERMUTA VENIVA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO E NELLE CONDIZIONI IN CUI QUANTO IN OGGETTO SI TROVAVA, CON OGNI RELATIVA INERENZA, DIPENDENZA, PERTINENZA, PASSI, ACCESSI, FISSI, INFISSI, SERVITU' ATTIVE,

PASSIVE E LEGALI, DIRITTI ED ONERI E CON GARANZIA DA EVIZIONE. IN PARTICOLARE LE PARTI FACEVANO ESPRESSO RIFERIMENTO A TIPO DI FRAZIONAMENTO PROTOCOLLO N.2009/135131 APPROVATO DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI SAVONA IN DATA 21 LUGLIO 2009

[...]"

Si riporta dal corrispondente titolo Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 80.817 del 01-04-2010 quanto segue:

"[...]

ONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

A)- L'” *** DATO OSCURATO *** ”, con ogni garanzia di legge, cede e trasferisce a titolo di permuta all'” *** DATO OSCURATO *** .” che acquista il seguente immobile sito nel Comune di FINALE LIGURE e precisamente:

-area urbana della superficie catastale di mq. 600 circa, non suscettibile di utilizzazione edificatoria, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Finale Ligure in data 30 dicembre 2009 infra allegato;

censita al Catasto dei Fabbricati:

-Foglio 26 n. 1021, Via San Donato n. sn – area urbana di mq. 600;

(detto mappale deriva dal mappale 371/A – a sua volta derivante dai mappali 341 più 513 più 571 del foglio 26);

a confini: Immobiliare Roma, rio, residua proprietà dell' *** DATO OSCURATO *** .

B)- ...Omisiss...Foglio 26 mappale 826/2, p. T - area urbana.

.....Valore = Le parti dichiarano che quanto al punto A) della permuta ha un valore di 30.000,00= e quanto al punto B) ha un valore di Euro 30.000,00=per cui non si fa luogo ad alcuna rifatta a conguaglio, con dispensa dall'iscrivere ipoteca legale....

In particolare le parti fanno espresso riferimento a tipo di frazionamento protocollo n. 2009/1351131 approvato dall'Ufficio Provinciale di Savona in data 21 luglio 2009 e che dichiarano di bene conoscere ed accettare.

I permutanti dichiarano e garantiscono che quanto in oggetto è:

a)- di loro piena ed esclusiva proprietà in forza dei seguenti titoli:

quanto al punto A):

*da periodo anteriore al ventennio.....

quanto al punto B)...

b)- franco e libero da liti, debiti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, gravami qualsiasi, eccezione fatta per:

-relativamente al mappale 826/2 del foglio 26 [= non riguardante]...;

-relativamente al mappale 1021 del foglio 26, scrittura privata portante “obbligo edilizio” autenticata nelle firme dal Notaio Antonella Ferrigno in data 20 novembre 2009 rep. 10419/4268, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Finale Ligure in data 16 dicembre 2009 ai nn. 13774/9504, contro “ *** DATO OSCURATO *** ed a favore del Comune di Finale Ligure.

I permutanti dichiarano che il terreno in oggetto ha le caratteristiche di cui ai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Finale Ligure in data 30 dicembre 2009 che in copia certificata conforme da me Notaio in data 3 febbraio 2010 rep. 80694.... Si allega al presente sotto la lettera “B”.

[...]"

F*)- In precedenza, PREMESSA la storia catastale di detto immobile (= foglio 26 mappale 1021) e precisamente:**

-** che l'area urbana censita al foglio 26 mappale 1021 di mq. 600 risulta così censita a seguito di

denuncia di nuova costituzione urbana num. 2109.1/2009 in data 7-9-2009 -

protocollo n. SV0161342 e tipo di frazionamento num. 135131.1/2009 in data 22-7-2009 – Prot. SV0135131;

-** che da visura catastale storica terreni detto mappale 1021 deriva dal frazionamento del mappale 371 a sua volta comprendente le particelle 341, 513, 571, come già precisato alla pagina 1 della presente relazione;

-** che TUTTAVIA da verifica di corrispondenza con gli estratti di mappa attuali e precedenti detto immobile 1021 deriva esclusivamente dai mappali 341 e 513;

** - che da visura catastale storica il mappale 513 già di mq. 1240 risulta ora soppresso ed unito al mappale 371 (a sua volta comprendente anche le particelle 341 e 371); detto mappale 513 risultava già all'impianto meccanografico catastale terreni datato 29 marzo 1976 in capo a: *** DATO OSCURATO *** ” e successivamente in capo “ *** DATO OSCURATO *** ” per verbale di cambio di denominazione in data 28-7-1926 a seguito di voltura d'Ufficio n. 4252.1/2004, in atti meccanizzati catastali dal 5-8-2004 (prot. n. SV0148988). Si precisa che detto cambio di denominazione, da verifica eseguita nei registri immobiliari a partire da data antecedente al 1943 fino ad oggi **NON risulta trascritto**

Premesso quanto sopra indicato, detti immobili risultano pervenuti in capo alla suddetta *** DATO OSCURATO *** in forza dei seguenti atti:

A)- Per quanto riguarda il mappale 341 del foglio 26, per:

-atto di Donazione a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Crema in data 27-6-1950 rep. 7290 racc. 5434, registrato a Crema il 6-7-1950 al n. 21 vol. 131 atti pubblici e **trascritto a Finale Ligure il 17 luglio 1950 al vol. 512 n. 143 note; vol. 578 n. 143 atti; vol. 600 art. 1053 part.; reg. 406 cas. 1121 d'ord.**

A Favore:

- *** DATO OSCURATO *** con sede Crema

Contro:

-Dott. *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: con tale atto risulta che *** DATO OSCURATO *** ha donato all' *** DATO OSCURATO *** con sede in Crema:

In FINALE LIGURE

-Apprezzamento di terreno pascolativo alberato denominato Ranco o Razine; confinante con: est ritano; sud e ovest Opera Pia Marina Climatica Cremasca; nord Franco Benedetto e Francesco fu Giobatta mediante strada vicinale.

In Catasto vecchio alla pagina 1139 con lire 74,80 ed al Catasto Nuovo al **foglio 26 mappale 341 mq. 820**

Del valore attribuito di Lire 10.000 con espressa rinuncia del donante alle eventuali ipoteche legali.

B)- Per quanto riguarda il mappale 513, lo stesso risulta pervenuto in capo alla * DATO OSCURATO *****, per:

-verbale di cambio di denominazione in data 28 luglio 1926, **NON trascritto**

Contro: -“OPERA PIA SEROFOLOSI (o SCROFOLOSI) POVERI DI CREMA”

A favore: -“ *** DATO OSCURATO *** ” con sede in Crema

In merito si rileva:

a)- Come in effetti risulta dalla allegata visura storica catastale e come inoltre risulta dai confini del mappale 341 acquistato con l'atto sopra relazionato in data 27 giugno 1950 a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** , i quali confini veniva indicati a sud ed ovest nella proprietà della stessa parte acquirente “ *** DATO OSCURATO *** ” (ed infatti detto mappale 513 risulta ad ovest del mappale 341, come da allegato estratto di mappa).

b)- Che il mappale 513 del foglio 26 risulta già alla mappa all'impianto antecedente agli anni 1950 (come da allegato); che in origine era alla partita 929 poi passato al partita 1551 in capo alla “ ***

DATO OSCURATO ***", a seguito di voltura del detto verbale di cambio di denominazione datato 1926.

c)- Che a completezza della presente si relaziona qui di seguito l'unica altra formalità a favore risultante dai Registri Immobiliari a partire da data antecedente al 1943 ad oggi relativa al soggetto " *** DATO OSCURATO *** e precisamente, tra l'altro riguardante il mappale 571, catastalmente soppresso ed unito al mappale 371, unitamente ai mappali 341 e 513, come già sopra rilevato e cioè:

-atto di vendita ricevuto dal Sostituto Delegato ai Contratti per il Compartimento di Genova F.S. in data 28-5-1984 approvato in data 6-6-1984, registrato a Genova il 15-6-1984 al n. 13215 e **trascritto a Finale Ligure il 27 giugno 1984 al cas. 4464 d'ord. art. 3605 part.**

Parte Venditrice

- *** DATO OSCURATO ***

Parte Acquirente

- *** DATO OSCURATO *** con sede Crema

Oggetto: in Comune di FINALE LIGURE

-area e opere di sostegno insistenti su detta area e da quelle costituenti lo sbocco della Galleria San Donato per la parte ricadente nell'area stessa.

L'immobile di cui trattasi è riportato al N.C.E.U. in testa al Demanio dello Stato (Ramo Ferrovie) alla Partita n. 469 Foglio 26 mappale 374 (parte A tipo di frazionamento accluso all'Atto allegato) interessato per mq. 485 Cat. D/7; Partita 1551, bosco di alto fusto, **Foglio 26 mappale 571 (parte A tipo di fraz. suddetto) mq. 880**, interessato per mq. 865, in parte al N.C.E.U. in testa al Demanio dello Stato (Ramo Ferrovie) Foglio 26 mappale 373 (parte B tipo di fraz. suddetto) mq. 480 interessato per mq. 10.

Confini: nord e sud ditta acquirente; est in parte con la restante proprietà F.S. proprietà privata e strada statale Aurelia; ovest stradina comunale.

Detto immobile è stato ceduto al prezzo di Lire 13.650.000. Pagato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2015), con atto stipulato il 13/10/2015 a firma di Notaio Andrea Confalonieri di Pandino (CR) ai nn. 12.500 di raccolta e 22.735 di repertorio, registrato il 14/10/2015 a Cremona ai nn. 10253 serie 1T, trascritto il 15/10/2015 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 9481 e reg. part. 7298

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento alla documentazione tecnica offerta allo scrivente durante l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Finale Ligure (SV), compiuto nelle date del 28 settembre 2022 e 09 ottobre 2022 e al confronto con l'Ufficio Tecnico, lo scrivente riporta le seguenti pratiche edilizie e indicazioni ricevute relative i beni in esame.

1) Concessione in Sanatoria (Condono Edilizio) n. 368 Reg. Concessioni, Posizione n. 231 rilasciata il 06 ottobre 1990 per opere eseguite in via Aurelia 43 Finale Ligure, a seguito di domanda di condono edilizio n. 231 del 31 gennaio 1986 a nome di *** DATO OSCURATO ***.

2) Domanda di Permesso di costruire presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 03 dicembre 2007 assunta con n. di prot. 30753, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia con contestuale recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 24/01, sito in via Aurelia distinto al Catasto al fg. 26 mappali 554-878-370 - Pratica n. 972.

Sono quindi seguite le integrazioni del 18/01/2008 prot. 1520 e del 17/06/2008 prot. 14773 e il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata in data 09/10/2008 prot. 23945.

Successivamente la suddetta pratica edilizia e quindi il relativo specifico intervento edilizio non sono stati perfezionati e non si è dato ulteriore corso all'intenzione edilizia promossa.

3) Denuncia di Inizio Attività (L.R. 29/2002) del 26/09/2008 prot. 2256, intestata alla società *** DATO OSCURATO *** nella persona di *** DATO OSCURATO *** , per *"lavori di manutenzione straordinaria dei muretti a secco e manutenzione ordinaria dei muretti in ca che fiancheggiano la via Aurelia Pia in corrispondenza delle aree di proprietà"*. L'intervento ricade sugli immobili censiti al C.T. con fg. 26 mappali 878-398-876-370.

Successivamente sono seguiti il provvedimento di sospensione della pratica da Parte del Comune di Finale Ligure in data 30/09/2008 prot. 23226, e infine rinuncia alla suddetta DIA presentata in data 11/11/2008 prot. 26505 con contestuale presentazione di altra pratica edilizia DIA.

4) Denuncia di Inizio Attività (L.R. 29/2002) del 11/11/2008 prot. 26505, intestata alla società *** DATO OSCURATO *** , per *"opere di ripristino dello stato originario e consolidamento dei muri a secco e in ca che fiancheggiano la via Aurelia"* per i beni censiti al C.T. al fg. 26 mappali 878 -398-876-370, con relativa comunicazione di inizio lavori depositata il 02/10/2009 prot. 21252.

Successiva **variante in corso d'opera del 22/09/2010 prot. 21010**.

5) Istanza di PARERE PREVENTIVO inoltrata dall' *** DATO OSCURATO *** per opere di sostituzione edilizia con parziale demolizione di fabbricato e trasferimento di volumetria con realizzazione di 4 u.i. autonome con nota del 28/12/2008 prot. 28575.

A seguito dell'istanza di Parere Preventivo l'Ente comunale ha espresso in data 19/02/2009 parere contrario

6) Istanza di PARERE PREVENTIVO inoltrata dall' *** DATO OSCURATO *** per opere di sostituzione edilizia con parziale demolizione di fabbricato e trasferimento di volumetria con realizzazione di 4 u.i. collegate tra loro con nota del 27/08/2009 prot. 18726.

L'enete ha espresso in data 15/10/2009 il parere.

7) Domanda di Permesso di Costruire presentata dalla sig.ra * DATO OSCURATO *** per l' *** DATO OSCURATO *** presentata il 23/03/2010 e assunta con n. prot. 6674** per *"realizzazione di intervento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 49/2009 consistente nella demolizione di un fabbricato e trasferimento di volumetria con realizzazione di 4 unità abitative collegate tra loro, sull'immobile sito in via Aurelia 43 - Loc. Pia, censito al Catasto Fg 26 mapp.li 338-339-340-370-509-554-876-877-878"* e successive integrazioni.

Il Comune di Finale Ligure ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 4434 posizione 9742 in data 12 luglio 2011.

8) Denuncia di Inizio Attività (L.R. 29/2002) del 10/12/2010 prot. 28517, intestata alla società *** DATO OSCURATO *** , per *"opere di ripristino dello stato originario e consolidamento dei muri in pietra a secco in adiacenza della via Aurelia"*, immobili censiti al fg. 27 mapp.li 339-340-1017-554-876-1021-877-878-509-370-398 e fg. 27 mapp. 650.

9) Domanda presentata in data 28/01/2014 prot. 2529 per variante in corso d'opera del PdC n. 4434 del 12/07/2001.

Si riporta che non è stato rilasciato il relativo permesso di costruire in variante, la pratica non si è perfezionata anche alla luce di quanto accaduto nello stesso anno 2014 e relazionato ai punti successivi

Lo scrivente quindi **precisa ulteriormente** quanto segue al fine di meglio definire l'attuale stato dell'arte delle pratiche edilizie.

10) A seguito degli eventi calamitosi verificatisi il 15 novembre 2014, che hanno interessato l'area del cantiere in esame, sono state emesse due ordinanze sindacali.

- **Ordinanza n. 275 del 19/11/2014 prot. 28560** per *"eliminazione delle criticità al deflusso delle acque in alveo Rio del De' e messa in sicurezza cantiere Immobiliare Roma - Loc. Cremasca"*

- **Ordinanza n. 283 del 25/11/2014 prot. 29118** per *"sospensione lavori inerente le opere di cui al Permesso di Costruire n. 4434 del 12/07/2011 - Immobiliare roma srl - Loc. Cremasca"*.

- La società *** DATO OSCURATO *** , subentrata alla società *** DATO OSCURATO *** , ha comunicato in data 24/08/2016 prot. 30786 di aver completato i lavori e di aver adempiuto alle ordinanze, pertanto è stata emessa l'**ordinanza n. 239 del 15/12/2016 prot. n. 44571 per la revoca delle suddette ordinanze nn. 275 e 283 del 2014.**

La suddetta ordinanza 239 ha comunque imposto una rivalutazione del progetto autorizzato con PdC 4434 del 2011 alla luce delle opere realizzate in somma urgenza per la messa in sicurezza dei luoghi in ottemperanza alle ordinanze del 2014.

Precisamente si rende necessario:

- procedere ad un **accertamento di compatibilità paesaggistica e urbanistica, comprendente tutte le opere e i rimodellamenti pèlano-altimetrici eseguiti a seguito delle azioni di bonifica in somma urgenza**

- presentare un **progetto in variante** a quello autorizzato con PdC 4434 del 2011, **che tenga conto dello stato di fatto a seguito del suddetto accertamento.**

11) La società *** DATO OSCURATO *** ha provveduto a promuovere l'**istanza di sanatoria per opere di accertamento di compatibilità paesaggistica** per l'intervento di messa in sicurezza e consolidamento del versante franoso in Loc. Cremasca, presentata in data **21/03/2017 prot. 9518** a cui è seguito il parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio in data 19/05/2017 e il parere della Soprintendenza del paesaggio del 08/08/2017 prot. 19723.

Detto ciò l'iter della **sanatoria dei luoghi non risulta ad oggi perfezionato in quanto mancherebbe ancora il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167, Capo II, Titolo I del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 di importo determinato pari a 4.161,55 euro.**

A seguito del colloquio con l'Ufficio Tecnico lo scrivente riporta che all'attuale stato dell'arte occorre innanzitutto **perfezionare la sanatoria** dei luoghi provvedendo al pagamento della suddetta **sanzione amministrativa**. Quindi successivamente **redigere un nuovo progetto in variante al PDC 4434 del 2011, volto ad accogliere le modifiche dei luoghi come determinati nell'accertamento di compatibilità paesaggistica ed urbanistica, rinnovando nel contempo il titolo edilizio.**

Lo scrivente precisa ulteriormente che l'iter di approvazione del progetto aggiornato non sarà esclusivamente di competenza comunale, in quanto è necessario superare i vincoli esistenti sull'area di intervento (Vincolo Paesistico Ambientale e Zona Pg3- Frana quiescente del Piano di Bacino del Torrente Pora) e pertanto sarà subordinato all'ottenimento preliminare delle specifiche autorizzazioni di ordine sovracomunale.

Allo stato dell'arte non si può procedere all'esecuzione del progetto così come autorizzato dal PdC 4434 del 2011, senza svolgere gli adempimenti sopra descritti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Concessione in Sanatoria (Condono Edilizio) **N. 231**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/01/1986 con il n. 231 di protocollo, rilasciata il 06/10/1980 con il n. 231 di posizione e n. 368 del Reg. Concessioni di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (L.R. 29/2002) **N. DIA del 11/11/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino dello stato originario e consolidamento dei muri a secco e in ca che fiancheggiano la via Aurelia, presentata il 11/11/2008 con il n. 26505 di protocollo

Domanda di Permesso di Costruire **N. pos. 9742** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di intervento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 49/2009 consistente nella demolizione di un fabbricato e trasferimento di volumetria con realizzazione di 4 unità abitative collegate tra loro, presentata il 23/03/2010 con il n. 6674 di protocollo, rilasciata il 12/07/2011 con il n. 4434 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (L.R. 29/2002) **N. DIA del 10/12/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ripristino dello stato originario e consolidamento dei muri in pietra a secco in adiacenza della via Aurelia, presentata il 10/12/2010 con il n. 28517 di protocollo

Accertamento di compatibilità paesaggistica e urbanistica **N. prot. 9518**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di opere e rimodellamenti pèlano-altimetrici eseguiti a seguito delle azioni di bonifica in somma urgenza, presentata il 21/03/2017 con il n. 9518 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera C.C. n. 105 del 12/12/2007. Si rinvia al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione di stima

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si è concluso l'iter dell'accertamento di conformità paesaggistica e urbanistica a seguito degli interventi di somma urgenza per la messa in sicurezza dei luoghi a seguito dell'evento calamitoso del 2014 (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 e smi e L.R. n- 16 del 06/6/2008 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167, Capo II, Titolo I del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42: €4.161,55

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mse

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

BENI IN FINALE LIGURE VIA AURELIA PIA 43, FRAZIONE LOCALITÀ CREMASCA

TERRENI CANTIERIZZATI PER INTERVENTO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreni cantierizzati per intervento residenziale a FINALE LIGURE via Aurelia Pia 43, frazione Località Cremasca, della superficie commerciale di **9.218,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare in esame è costituito da una massa di terreni agricoli contigui, aventi qualità principale di uliveto e in parte minore di prato, ricadente nella regione agraria n. 6 della Provincia di Savona oltre che da una unità immobiliare censita catastalmente in corso di costruzione categoria F/3 e da una superficie con valenza urbana tale da non poter essere considerata come semplice terreno agricolo e pertanto censita in categoria catastale F/1.

I terreni si sviluppano su un versante collinare fronte mare e presentano una sistemazione "a fasce" anche detta "a terrazzamenti", definiti da muretti a secco in pietra.

Gli appezzamenti si presentano ordinati nella loro geomorfologia, con forma complessivamente regolare e ha una buona esposizione, rivolta a sud-est.

La vegetazione arborea è costituita principalmente da ulivi, agevolmente fruibile per

L'eventuale raccolta dei frutti.

L'area in esame è "cantierizzata", essendo prevista la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione-residenziale (una unità immobiliare oggetto della procedura è censita catastalmente provvisoriamente "in corso di costruzione").

In sito sono visibili le opere speciali geotecniche, tra cui reti paramassi, muri di contenimento in calcestruzzo armato e berlinesi tirantate, realizzate al fine della messa in sicurezza del versante collinare e nel contempo al fine di permettere l'intervento edilizio residenziale.

Sono altresì "improntate" le sole platee di fondazione del nuovo complesso residenziale, che prevederebbe l'edificazione di n. 4 unità abitative collegate tra loro con spazi e locali accessori, licenziati con Permesso di Costruire n. 4434 pos. 9742 rilasciato il 12/07/2011 e allegato alla presente perizia di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1021 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 600 mq, indirizzo catastale: Via San Donato n. S.N., piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) altro foglio di mappa catastale, rio e mappali 340, 876, 878 e 370 tutti del foglio 26

L'immobile in esame (area urbana senza fabbricati) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 135131.1/2009 del 27-7-2009 – Pratica n. SV0135131, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 371 ente urbano di mq. 4815 è passato alla minor superficie di mq. 4215 per la costituzione del mappale 1021 ente urbano di mq. 600; con la precisazione che il mappale 371 era di mq. 1890, sempre ente urbano, all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976 ed è passato alla maggiore superficie di mq. 4815 a seguito di denuncia di variazione n. 131784.1/2004 del 6-8-2004 – Pratica n. SV131784, per accorpamento delle superfici dei mappali tecnicamente soppressi n. 341 (= pascolo arborato cl. Unica di mq. 820), n. 513 (= pascolo arborato cl. Unica di mq. 1240) e n. 571 (= bosco alto cl. 1 di mq. 865) - , [= vedasi le spiegazioni relativamente ai titoli di provenienza di detti mappali in capo all'originaria proprietaria]; -relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 2109.1/2009 del 7-9-2009 – Pratica n. SV0161342, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stata costituita l'unità immobiliare urbana attualmente censita al foglio 26 mappale 1021 cat. F/3, corrispondente al Catasto Terreni alla partita 1 aree di enti urbani e promiscui, foglio 26 mappale 1021 ente urbano di mq. 600.

- foglio 26 particella 876 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via aurelia 43 piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) del foglio 26 mappali 1021, 340, 1020, 554, 1017, 877 e 878

L'immobile così censito a seguito di: -tipo mappale n. 1702.1/1993 (= cartaceo/busta rossa num. 24351/93) del 19-5-1993 – Pratica n. SV0028291, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 554 uliveto classe 3 di mq. 1270 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito il mappale 876 ente urbano di mq. 416; con la precisazione che successivamente la superficie di detto mappale 876 è passata da mq. 416 a mq. 559, sempre ente urbano, a seguito di tipo mappale/tipo di frazionamento n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data, per accorpamento delle superfici dei mappali n. 1090 ente urbano di mq. 4 e n. 1091 ente urbano di mq. 139, soppressi tecnicamente dopo la contestuale costituzione con appunto detto tipo mappale, per frazionamento rispettivamente dei mappali n. 877 (= il mapp. 1090) prato classe 1^a di mq. 1440 e n. 878 (= il mappale 1091) prato classe 1 di mq. 390; con la precisazione che detti mappali 877 e 878 erano stati così costituiti a seguito di tipo di frazionamento n. 2952.1/1993 del 29-9-1993, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 369 pascolo classe 1 di mq. 1830 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, sono stati costituiti i mappali n. 877 prato di mq. 1440 (con il rilievo che successivamente la superficie di detto mappale 877 è passata da mq. 1440 a mq. 1436, sempre prato di classe 1, a seguito del citato tipo mappale n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data per costituzione del mappale 1090 ente urbano di mq. 4, di cui sopra) e

n. 878 prato classe 1 di mq. 390; -denuncia di variazione per nuova costituzione urbana n. 3091.1/1993 del 29-6-1993, in atti meccanizzati catastali dal 30-6-1993, con cui sono state costituite le seguenti unità immobiliari urbane: foglio 26 mappale 876 sub. 1 (= appartamento interno 1 al piano primo e ripostigli al piano seminterrato – cat. A/4 cl. 3 vani 6,5), mappale 876 sub. 2 (= appartamento interno 2 e terrazzi dal piano secondo) e mappale 876 sub. 3 corte comune su tutti i lati ai subb. 1 e 2); -successiva denuncia di variazione urbana per fusione e cambio di destinazione num. 31789.1/2015 del 5-8-2015 – Pratica n. SV0072029, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dai subalterni 1, 2 e 3 tecnicamente soppressi del mappale 876 è stata costituita l'unità immobiliare urbana attualmente censita al foglio 26 mappale 876 sub. 4 cat. F/3 (= in corso di costruzione), corrispondente al Catasto Terreni alla partita 1 aree di enti urbani e promiscui, foglio 26 mappale 876 ente urbano di mq. 559, come già sopra precisato.

- foglio 26 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 2, superficie 530, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1019, 1020, 876, 1021 del foglio 26 e rio
Immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 800, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1021, 878, 509 e altro foglio di mappa catastale
Immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 2, superficie 1580, reddito agrario 4,90 €, reddito dominicale 5,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (citando quanto dichiarato nel titolo di provenienza) mappale 830 del foglio 26, altro foglio di mappa catastale e Rio del De'
L'immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 1700, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 3,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 370, 878, 878, 368, 963 e 829 del foglio 26 e altro foglio di mappa catastale
L'immobile già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976
- foglio 26 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 854, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 876, 1020, 1018 e 1017 del foglio 26
L'immobile risulta già censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976 con gli stessi dati censuari e qualità, ma con la superficie di mq. 1270, e successivamente è stato oggetto di tipo mappale num. 1702.1/1993 del 19-5-1993 – Pratica n. SV0028291, in atti meccanizzati catastali dal 23-02-2004, con cui la superficie di detto mappale è passata da mq. 1270 agli attuali mq. 854
- foglio 26 particella 877 (catasto terreni), qualita/classe prato / 1, superficie 1436, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 5,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 878, 876, 1017, 743 e 509 del foglio 26
L'immobile (già ex mapp. 369 parte) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 2952.1/1993 del 29-9-1993, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 369 pascolo classe 1 di mq. 1830 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito anche il mappale 877 prato di mq. 1440; con la precisazione che successivamente la superficie di detto mappale 877 è passata da mq. 1440 a mq. 1436, sempre prato di classe 1, a seguito di tipo mappale n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui si è costituito il mappale 1090 ente urbano di mq 4, come già sopra rilevato integralmente, cui si rinvia

- foglio 26 particella 878 (catasto terreni), qualita/classe prato / 1, superficie 251, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1021, 876, 877, 509 e 370
 L'immobile (già ex mapp. 369 parte) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 2952.1/1993 del 29-9-1993, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal mappale 369 pascolo classe 1 di mq. 1830 già all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito anche il mappale 878 prato di mq. 390; con la precisazione che successivamente la superficie di detto mappale 878 è passata da mq. 390 a mq. 251, sempre prato di classe 1, a seguito di tipo mappale n. 69815.1/2015 del 31-7-2015 – Pratica n. SV0069815, in atti meccanizzati catastali da pari data;
- foglio 26 particella 1017 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 3, superficie 400, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 876, 554, 1018 e 877 del foglio 26
 L'immobile (ex mapp. 338 parte) è così censito a seguito di: - Frazionamento del 22-07-2009 Pratica n. SV 0135131 in atti dal 22-07-2009 presentato il 21-07-2009 (n. 135131.1/2009)
- foglio 26 particella 1020 (catasto terreni), qualita/classe uliveto / 2, superficie 840, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 2,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) mappali 1019, 554, 876 e 340 del foglio 26
 L'immobile (ex mapp. 339 parte) è così censito a seguito di: -tipo di frazionamento n. 135131.1/2009 del 22-7-2009 – Pratica n. SV0135131, in atti meccanizzati catastali da pari data, già sopra citato, con cui dal mappale 339 uliveto classe 2 di mq. 1340 già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 29-3-1976, è stato costituito il mappale 1020 uliveto classe 2 di mq. 840
- foglio 26 particella 1021 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 600
 Coerenze: (dal titolo di provenienza e dall'estratto del foglio di mappa catastale meccanizzato) altro foglio di mappa catastale, rio e mappali 340, 876, 878 e 370 tutti del foglio 26
 Corrispondente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 26 e mappale 1021 a cui si rinvia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: porto turistico da diporto, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico comunale, litorale marino e parco collinare del finalese.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare in esame è costituito da una massa di terreni agricoli contigui, aventi qualità principale di uliveto e in minor consistenza di prato, ricadente nella regione agraria n. 6 della Provincia di Savona oltre che da una unità immobiliare censita catastalmente in corso di costruzione categoria F/3 e da una superficie con valenza urbana tale da non poter essere considerata come

terreno agricolo e pertanto censita in categoria catastale F/1.

I terreni si sviluppano su un versante collinare fronte mare e presentano una sistemazione "a fasce" anche detta "a terrazzamenti", definiti da muretti a secco in pietra.

Gli appezzamenti si presentano ordinati nella loro geomorfologia, con forma complessivamente regolare e ha una buona esposizione, rivolta a sud-est.

La vegetazione arborea è costituita principalmente da ulivi, agevolmente fruibile per l'eventuale raccolta dei frutti.

L'area in esame è "cantierizzata", essendo in origine prevista la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione-residenziale (una unità immobiliare oggetto della procedura è infatti censita catastalmente provvisoriamente quale unità in corso di costruzione).

In sito sono visibili le opere speciali geotecniche, tra cui reti paramassi, muri di contenimento in calcestruzzo armato e berlinesi tirantate, realizzate al fine della messa in sicurezza del versante collinare predisposte anche in ottemperanza alle ordinanze n. 275 e 283 del 2014 (relazionate in perizia nel capitolo relativo le pratiche edilizie) e nel contempo al fine di permettere l'effettiva costruzione di un nuovo sistema edilizio residenziale.

Sono infatti altresì "improntate" le sole platee di fondazione del nuovo complesso residenziale, che prevederebbe l'edificazione di n. 4 unità abitative collegate tra loro e spazi accessori, stando a quanto licenziato con il Permesso di Costruire n. 4434 pos. 9742 rilasciato il 12/07/2011.

Il suddetto progetto autorizzato al momento non può essere realizzato in quanto deve essere preliminarmente soddisfatto il nuovo iter autorizzativo delle opere, come già relazionato nella presente relazione di stima nello specifico capitolo riguardante le pratiche edilizie a cui si rinvia.

Il progetto licenziato nel 2011, con riferimento alle tavole allegate all'autorizzazione paesaggistica n. 1406 del 24/05/2011 (tavole riportate in allegato alla presente perizia), prevedeva la formazione di 4 unità abitative, definite tipologia a, b, c e d, con copertura piana non praticabile o a giardino pensile calpestabile, e collegate tra tra loro. I prospetti delle suddette unità abitative risulterebbero in parte rivestiti in pietra al fine di meglio mitigare il loro impatto e permettere un migliore inserimento nel contesto naturale dei luoghi.

L'altezza interna utile dei locali prevista a progetto sarebbe pari a 2,70 m.

L'unità abitativa tipo a avrebbe potenzialmente una superficie (utile) lorda pari a circa 55,75 mq e sarebbe composta da: ingresso living con angolo cottura, cameretta, disimpegno, camera e bagno.

L'abitazione tipo b avrebbe potenzialmente superficie (utile) lorda pari a circa 61,25 mq e sarebbe costituita da: ingresso living con angolo cottura, disimpegno due camere e bagno

L'alloggio tipo c sarebbe previsto con una superficie (utile) lorda pari a circa 55,16 mq e composto da: ingresso living con angolo cottura, camera, disimpegno, camera e bagno

L'unità abitativa tipo d avrebbe una superficie (utile) lorda di 55,68 mq e sarebbe così articolato: ingresso living con angolo cottura, camera, disimpegno, camera e bagno.

Le suddette unità disporrebbero anche di spazi esterni, (lastrici e giardini), di pertinenza.

L'intervento edilizio autorizzato prevedeva, oltre alla sistemazione generale delle aree esterne, la creazione di volumi tecnici, locali accessori e spazi di intercapedine, la formazione di un passaggio carraio privato su strada sterrata interna al compendio in esame e sviluppata a valle delle nuove abitazioni. Detto percorso collegherebbe l'ingresso alla proprietà privata in esame ad un parcheggio previsto a progetto. La summenzionata area di stazionamento avrebbe una superficie di circa 100 mq e ospiterebbe 13 posti auto di dimensioni 5,00 m x 2,50 m.

Altresì si rileva dalla tavole dell'accertamento di compatibilità ambientale aventi data 21 marzo 2017 (allegate alla presente perizia di stima) la creazione di autorimesse interrato condominiali a servizio delle abitazioni progettate e di locali accessori a servizio delle stesse unità abitative.

Il compendio in esame dispone di due percorsi di accesso di cui il principale è quella dalla via Aurelia Pia e il secondo dalla via San Donato. Questo secondo accesso di fatto si apre su una strada interclusa, protetta con cancello. Lo scrivente durante le operazioni peritali è acceduto presso i beni in esame, accompagnato dalla proprietà esecutata, procedendo dalla via Aurelia Pia. Il suddetto percorso di accesso ai beni in esame è protetto in partenza da una sbarra automatizzata gestita

(desunto dalle informazioni verbali in sito) in comunione con gli altri soggetti utenti della strada tra cui il complesso dell' *** DATO OSCURATO *** Per completezza di trattazione si richiama altresì l'atto di costituzione di servitù di passaggio a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , già relazionato, per quanto concerne l'accesso al compendio in esame dalla vicina via Aurelia Pia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
potenzialità edificatoria rif. PdC 4434 del 2011 - Abitazione Tipologia A	55,75	x	100 %	=	55,75
potenzialità edificatoria rif. PdC 4434 del 2011 - Abitazione Tipologia B	61,25	x	100 %	=	61,25
potenzialità edificatoria rif. PdC 4434 del 2011 - Abitazione Tipologia C	55,16	x	100 %	=	55,16
potenzialità edificatoria rif. PdC 4434 del 2011 - Abitazione Tipologia D	55,68	x	100 %	=	55,68
massa terreni qualità uliveto	6.704,00	x	100 %	=	6.704,00
massa di terreni qualità prato	1.687,00	x	100 %	=	1.687,00
Ente urbano	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	9.218,84				9.218,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **850.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 850.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 850.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata compiuta valutando il valore intrinseco dei beni- terreni in esame tenuto conto delle loro caratteristiche e della loro consistenza. Altresì sono stati valutati la loro collocazione ed

esposizione.

Quindi sono stato considerati il valore delle opere eseguite, il valore di trasformazione dei beni, considerando i possibili costi di costruzione valutata la potenzialità edificatoria del progetto del permesso costruire rilasciato dal Comune di Finale, ed altresì è stato applicato il criterio del confronto degli immobili potenzialmente edificabili con i valori di mercato di unità di similari caratteristiche e posizionati in analoghi ambiti territoriali e di mercato

La valutazione ha altresì tenuto conto dell'incertezza e delle presunte tempistiche insite nella realizzazione delle costruzioni e nelle relative pratiche edilizie.

Quindi sono stati presi in considerazione il valore di acquisto di acquisto del compendio immobiliare e l'andamento del mercato immobiliare.

Sono state analizzate le informazioni riscontrate in loco, il prezzo di acquisto in origine degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare

Infine sono state esaminate tutte le valutazioni sviluppate nella presente trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona - Sezione distaccata di Finale Ligure, ufficio tecnico di Finale Ligure, agenzie: Agenzia Immobiliare Rinaldi Ada, agenti immobiliari dal 1954 e Associazioni di settore, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e Valori agricoli medi della Provincia di Savona - Agenzia delle Entrate. Osservatori di settore - Borsino Immobiliare. Confagricoltura Liguria, Coldiretti Liguria., ed inoltre: Annunci pubblicitari

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	terreni				
	cantierizzati				
	per	9.218,84	0,00	850.000,00	850.000,00
	intervento residenziale				
				850.000,00 €	850.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'oggetto della presente procedura è l'intera quota di proprietà del compendio immobiliare in esame e pertanto di per sé verrebbe meno

la necessità di vendere a terzi soggetti una sola quota parziale del diritto di proprietà dei beni oggetto della procedura seppur questi possano intendersi divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.161,55

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 845.838,45

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: €. 718.962,68

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: €. 539.222,01

data 16/11/2022

il tecnico incaricato
Pietro Pagliaro