



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

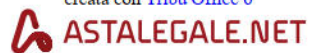
GIUDICE:

Dott. Davide Atzeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2026

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 5/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

immobile a servizio dell'attività commerciale /ufficio inserito all'interno di un insediamento artigianale a PIETRA LIGURE via Francesco Crispi 321B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1056 sub. 20 (già sub. 6 parte) (catasto fabbricati), sezione urbana PL, categoria D/8 (= immobili costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali), rendita 1.176,24 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi Piano 1 - 2, piano: primo e secondo (= sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 30/07/2012 Pratica n. SV0092828 in atti dal 30/07/2012 Variazione di classamento (n. 10245.1/2012) Notifica in corso con protocollo n. SV0139480 del 09/11/2012 Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito) altra u.i.u. - Fg. 3/PL mapp. 1056 sub. 8, vano scala comune (b.c.n.c. Fg. 3/PL mapp. 1056 sub. 2) e altre unità immobiliari, censite ai subalterni 22 e 21 del Fg. 3/PL mapp. 1056, così indicate nell'elaborato planimetrico catastale

Il suddetto immobile è così censiti al Catasto Fabbricati a seguito di:

a)- tipo mappale/tipo di frazionamento/variazione num. 112800.1/2010 del 14-7-2010 – Pratica n. SV0112800, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato frazionato il mappale 916 orto irriguo fi. classe unica di mq. 3795 (= già di mq. 3568 ed il cui aumento di superficie a mq. 3795 è derivato, sempre con la stessa detta variazione, dall'incorporamento della superficie della particella 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227), venendo così a costituire, oltre ai mappali 1057, 1058 e 1059 (= non riguardanti) anche il mappale 1056 di mq. 2569, passato contestualmente dalla qualità orto irr. fi. classe unica alla qualità ente urbano sempre di mq. 2569. Si precisa che in precedenza:

- -il mappale n. 916 orto irr. fi. classe unica di mq. 3568 era stato così censito a seguito di tipo di frazionamento num. 161520.1/2006 del 23-1-2007 – Pratica n. SV0161520036202, riguardante l'originario mappale 39 orto irriguo fi. classe unica di mq. 4120 già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 26-5-1976 e la cui superficie, a seguito di detto frazionamento, è passata a mq. 552;
- -il mappale n. 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227 era stato così censito, a seguito di tipo di frazionamento num. 36202.1/2007 del 2-3-2007 – Pratica n. SV0036202, riguardante il detto mappale 39 orto irriguo fi. classe unica di mq. 552, come già sopra indicato, frazionato nei mappali 39 di mq. 320 (= non più in oggetto), 919 di mq. 5 (= non in oggetto) e 920 di mq. 227 (= in oggetto);

b-1)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 2166.1/2010 del 1-12-2010 – Pratica n. SV0205672, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui sono state costituite le unità immobiliari urbane censite al foglio 3 Sezione PL di Pietra Ligure mappale 1056 subalterni nn.1 (= quale bene comune non censibile ai subb. 3-6), n. 2 (= quale bene comune non censibile ai subb. 5-7-8), subb. da n. 3 al 13 (= quali unità in corso di costruzione) sub. 14 (= quale area urbana di mq. 900) e sub. 15 (= quale area urbana di mq. 525); il tutto come risulta da elaborato planimetrico con



relativo elenco immobili presentato a corredo di detta denuncia di nuova costituzione urbana prot. SV0205672 del 1-12-2010 riferito al tipo mappale di cui sopra qui identificato col num. 112801 sempre del 14-7-2010;

b-2)- Successivamente relativamente al sub. 20 (= fabbricato commerciale in categoria D/8 – con la precisazione che in planimetria catastale i confini sono parzialmente sbagliati):

- -successiva denuncia di variazione per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano num. 146361.1/2011 del 9-1-2011 – Pratica n. SV0299051, in atti meccanizzati catastali da pari data, riguardante i subalterni originari n. 3 (= al piano terra non in oggetto) e n. 6 (= ai piani primo e sottotetto in oggetto), il cui classamento e rendita catastale proposti ai sensi del D.M. 701/94, in categoria D/8 e rendita di Euro 646,00, sono stati rettificati con denuncia d'Ufficio num 10245.1/2012 del 30-7-2012 –Pratica n. SV 0092828, in atti meccanizzati catastali da pari data, sempre in cat. D/8, ma con rendita aumentata ad Euro 1.176,24, come attualmente; il tutto come risulta da elaborato planimetrico con relativo elenco immobili presentato a corredo di detta denuncia di divisione-ultimazione di fabbricato e di altra (di cui in appresso, per altri immobili) e qui identificata col numero di protocollo SV0301420 del 13-12-2011.

B

posto auto scoperto a PIETRA LIGURE via Francesco Crispi 321B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1056 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana PL, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi n snc Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 31/07/2014 Pratica n. SV0077181 in atti dal 31/07/2014 Variazione di classamento (n. 28910.1/2014)
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito) posto auto sub. 23 Fg. 3/PL mapp. 1056, area urbana sub. 31 del Fg. 3/PL mapp. 1056 su due lati e posto auto sub. 13 Fg. 3/PL mapp. 1056

Il suddetto immobile è così censiti al Catasto Fabbricati a seguito di:

a)- tipo mappale/tipo di frazionamento/variazione num. 112800.1/2010 del 14-7-2010 – Pratica n. SV0112800, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato frazionato il mappale 916 orto irriguo fi. classe unica di mq. 3795 (= già di mq. 3568 ed il cui aumento di superficie a mq. 3795 è derivato, sempre con la stessa detta variazione, dall'incorporamento della superficie della particella 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227), venendo così a costituire, oltre ai mappali 1057, 1058 e 1059 (= non riguardanti) anche il mappale 1056 di mq. 2569, passato contestualmente dalla qualità orto irr. fi. classe unica alla qualità ente urbano sempre di mq. 2569. Si precisa che in precedenza:

- -il mappale n. 916 orto irr. fi classe unica di mq. 3568 era stato così censito a seguito di tipo di frazionamento num. 161520.1/2006 del 23-1-2007 – Pratica n. SV0161520036202, riguardante l'originario mappale 39 orto irriguo fi classe unica di mq. 4120 già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 26-5-1976 e la cui superficie, a seguito di detto frazionamento, è passata a mq. 552;
- -il mappale n. 920 orto irr. fi classe unica di mq. 227 era stato così censito, a seguito di tipo di frazionamento num. 36202.1/2007 del 2-3-2007 – Pratica n. SV0036202, riguardante il detto mappale 39 orto irriguo fi classe unica di mq. 552, come già sopra indicato, frazionato nei mappali 39 di mq. 320 (= non più in oggetto), 919 di mq. 5 (= non in oggetto) e 920 di mq. 227 (= in oggetto);

b-1)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 2166.1/2010 del 1-12-2010 – Pratica n. SV0205672, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui sono state costituite le unità immobiliari urbane censite al foglio 3 Sezione PL di Pietra Ligure mappale 1056 subalterni nn.1 (= quale bene comune non censibile ai subb. 3-6), n. 2 (= quale bene comune non censibile ai subb. 5-7-8), subb. da n. 3 al 13 (= quali unità in corso di costruzione) sub. 14 (= quale area urbana di mq.



900) e sub. 15 (= quale area urbana di mq. 525); il tutto come risulta da elaborato planimetrico con relativo elenco immobili presentato a corredo di detta denuncia di nuova costituzione urbana prot. SV0205672 del 1-12-2010 riferito al tipo mappale di cui sopra qui identificato col num. 112801 sempre del 14-7-2010;

b-2)- Successivamente relativamente al sub. 30 (= posto auto scoperto):

- -successiva denuncia di frazionamento e fusione n. 146846.1/2011 del 13-12-2011 – Pratica n. SV0310420, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal sub. 15 cat. F/1- area urbana di mq. 525 (= in oggetto) e dal sub. 16 (ex subb. 3-4-5 – costituito con denuncia di variazione n., 46569.1/2011 – Pratica n. SV0129089 del 16-6-2011 – non in oggetto) , sono stati costituiti gli immobili censiti con i subalterni 23, 24, 25 (= non in oggetto) e sub. 26 (= cat. F/1 – area urbana di mq. 535 in oggetto);
- -successiva denuncia di modifica superfici/subalterni n. 4159.1/2013 del 26-2-2013 – Pratica n. SV0019533, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui la superficie del mappale 1056 sub. 26 cat. F/1 – area urbana, in Via Francesco Crispi snc, piano T, è passata da mq. 535 a mq. 900 ed invariato il resto; -successiva denuncia di variazione per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano num. 30159.1/2013 del 31-7-2013 – Pratica n. SV0086507, in atti meccanizzati catastali da pari data riguardante più immobili subalterni nn. 7, 10, 11, 12, 13, 14 (= tutti non in oggetto) e sub. 26 (= in oggetto –area urbana di mq. 900) e con cui in particolare dal frazionamento del sub. 26, sono stati creati i posti auto censiti con i subalterni n. 30 (= in oggetto), nn. 31 e 32 (= non in oggetto); il cui classamento e rendita catastale per il sub. 30 in oggetto proposti ai sensi del D.M. 701/94, in categoria C/6 classe 1 mq. 12 e rendita di Euro 46,48, come attualmente, sono stati confermati con denuncia d’Ufficio num. 28910.172014 del 31-7-2014 – Pratica n. SV0077181, in atti meccanizzati catastali da pari data, con l’annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione; il tutto come risulta, in particolare anche da ultimo elaborato planimetrico con relativo elenco immobili identificato col numero di protocollo SV0038116 del 25-3-2025.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.459,94
Data di conclusione della relazione:	15/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Lo scrivente perito estimatore riporta che il sopralluogo presso i beni pignorati è avvenuto in data 15



aprile 2026 e che l'accesso al loro interno è stato consentito dall'Ing. *** DATO OSCURATO *** , in qualità di figlia dei titolari della società esecutata e delegata dalla medesima madre, sig.ra *** DATO OSCURATO *** , legale rappresentante della società esecutata.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare censita con subalterno 20 è la sede legale della società esecutata, come riportato nella viura camerale storica allegata alla presente perizia, e detto immobile risulta altresì concesso dalla stessa società esecutata in comodato d'uso gratuito ai fini di utilizzo quale studio professionale agli Ingegneri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , (figlie dei titolari della società esecutata), come *** DATO OSCURATO *** effettivamente osservato durante la visita in loco.

Il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito è stato stipulato il 01 maggio 2015, a decorrere dalla stessa suddetta data per una durata di 15 anni.

Il sottoscritto perito estimatore precisa che la parte esecutata ha dichiarato e verbalizzato che il suddetto contratto di comodato d'uso non è registrato e che non sussistono altri contratti di locazione in essere che riguardano i beni in esame.

Lo scrivente tecnico precisa ulteriormente che, in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure relative all'immobile in esame e al soggetto esecutato, il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito di durata superiore a 9 anni non risulta altresì trascritto.

Il posto auto sub. 30 si presenta libero durante le operazioni peritali in sito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 01 giugno 2026 in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure - provenienza ultraventennale.

PREGIUDIZI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI)

Con riferimento anche a quanto relazionato a margine del primo atto di provenienza e premettendo che altra ipoteca iscritta a Finale Ligure in data 28-2-2011 al reg. part. 319, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 25-02-2011 rep. 15530/9776, gravante per quanto riguarda la presente relazione (oltre che su altri immobili non inerenti) solo sul mappale 1056 subalterno 6 del foglio 3 Sezione PL, che ha dato origine per frazionamento al mappale 1056 sub 20 in oggetto, risulta tuttavia, tra l'altro, annotata di restrizione beni in data 5-11-2013 al reg. part. 1344 (= con liberazione appunto anche del mappale 1056 sub 20 dalla detta ipoteca), a seguito di atto notarile pubblico a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 24-10-2013 rep. 17025/11068, si rileva che i due immobili in oggetto risultano gravati unicamente dai tre pregiudizi e precisamente:

1)- relativamente ad entrambi gli immobili, con le dovute precisazioni, grava l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 14 ottobre 2008 al reg. gen. 12206 e reg. part. 1782, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure rep. 14019/8465 del 13 ottobre 2008

A favore, in qualità di creditore ipotecario:

- *** DATO OSCURATO ***

relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Contro, in qualità di debitore ipotecario:

- *** DATO OSCURATO ***

relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – unità negoziale 1^a ed unica: numero due (2) immobili siti in Comune di PIETRA LIGURE (SV) e così censiti al Catasto Terreni (codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE):



-foglio 3 mappale 916, nat. T – terreno, consistenza: 35 are 68 centiare; [= Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto Terreni - codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE: foglio 3 mappale 39/B];

-foglio 3 mappale 920, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 27 centiare; [= Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto Terreni - codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE: foglio 3 mappale 39/C].

Si precisa che detta ipoteca risulta così annotata:

-di quattro erogazioni parziali, rispettivamente nelle date di:

*24-08-2009 al reg. part. 1403;

*30-12-2009 al reg. part. 2105;

*26-07-2010 al reg. part. 1270;

*23-08-2011 al reg. part. 1268;

-di due riduzioni somma, rispettivamente nelle date di:

*16-12-2011 al reg. part. 1717;

*09-03-2012 al reg. part. 278

-di otto restrizione beni, rispettivamente nelle date di:

*24-12-2010 al reg. part. 2001 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1057 sub. 2);

*02-05-2011 al reg. part. 677 (= con liberazione dall'ipoteca degli immobili censiti al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 subb. 8 e 9);

*16-12-2011 al reg. part. 1717 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 sub. 4);

*09-03-2012 al reg. part. 277 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 sub. 17);

*21-02-2013 al reg. part. 198 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 sub. 29);

*03-04-2013 al reg. part. 427 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al C.T. alla Sezione PIETRA LIGURE al foglio 3 mappale 1059 nat. T – terreno e dell'immobile censito al C.F. natura ente urbano foglio 3 mappale 1056 sub. 14);

*15-01-2014 al reg. part. 69 (= con liberazione dall'ipoteca degli immobili censiti al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 sub. 7 e sub. 24);

*01-06-2023 al reg. part. 690 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al C.F. alla Sezione PL foglio 3 mappale 1057 sub. 4);

-di una comunicazione di cancellazione parziale num. 209 del 19-2-2025 (= con liberazione dall'ipoteca dell'immobile censito al foglio 3 mappale 1056 sub. 18);

-di una annotazione di RIDUZIONE DI SOMMA ISCRITTA ad Euro 792.000,00 con conseguente frazionamento in quota (= relativa annotazione eseguita in data 5-1-2013 al reg. part. 1340), **con costituzione delle unità negoziali/lotti ancora gravati da detta ipoteca e precisamente così censite al Catasto Fabbricati:**

-foglio 3 mappale 1057 sub 3 (= con quota ipoteca Euro 400.000,00 e capitale Euro 200.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 18 (= con quota ipoteca Euro 120.000,00 e capitale Euro 60.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 7 (= con quota ipoteca Euro 40.000,00 e capitale Euro 20.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 4 (= con quota ipoteca Euro 112.000,00 e capitale Euro 56.000,00 – successivamente liberato dalla detta ipoteca con annotamento di restrizione beni in data 15-1-2014 al reg. part. 69; si rileva che anche precedentemente al frazionamento detto immobile risultava già liberato dall'ipoteca – vedasi in merito annotamento di restrizione beni in data 16-12-2011 al reg. part. 1717);

-foglio 3 mappale 1056 sub 21 (= con quota ipoteca Euro 60.000,00 e capitale Euro 30.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 22 (= con quota ipoteca Euro 60.000,00 e capitale Euro 30.000,00).



Si precisa che, come già rilevato a margine nell'atto di vendita sopra relazionato Notaio * DATO OSCURATO *** rep. 17775 del 17-3-2015, gli immobili oggetto della presente relazione (= mappale 1056 sub. n. 20 ex sub 6 parte e sub. n. 30 ex sub. 26 parte – a sua volta ex sub. 15 parte), dovrebbero essere esclusi da questa ipoteca, come in effetti risulterebbe dal dichiarato nel detto atto di vendita sopra relazionato Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 17775 del 17-3-2015. Detto ciò, occorre comunque evidenziare che gli immobili in esame, seppur non siano compresi nel detto frazionamento in quota, tuttavia non risultano annotati di restrizione beni. Pertanto, in caso di vendita all'asta del lotto, sarebbe opportuno nel decreto di trasferimento ordinare da parte della Procedura Esecutiva anche la cancellazione di questa ipoteca.**

2)- Relativamente al solo immobile censito alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 sub. 20, grava l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 19 marzo 2015 al reg. gen. 2559 e reg. part. 288, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio * DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure rep. 17776/11707 del 17marzo 2015.**

A favore, in qualità di creditore ipotecario:

-“ *** DATO OSCURATO *** ;

relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Contro, in qualità di debitore ipotecario:

- *** DATO OSCURATO ***

relativamente alla unità negoziale 1^a per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – dalla nota di iscrizione volontaria - unità negoziale 1^a ed unica: un immobile sito in Comune di PIETRA LIGURE (SV) e così censito al Catasto Fabbricati (codice Comune G605):

-Sezione Urbana PL, foglio 3 mappale 1056 sub. 20, nat. D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Via Francesco Crispi, piano 1-2.

3)- Relativamente ad entrambi gli immobili, grava VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato [dall'Ufficiale Giudiziario del] Tribunale di Savona in data 30-12-2025 cron./rep. 2960, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio del Territorio – ex Conservatoria RR. II.) di Finale Ligure in data 14 gennaio 2026 al reg. gen. 317 e reg. part. 276.

TRASCRIZIONI (OBBLIGHI / VINCOLI EDILIZI – SERVITU' - CONVENZIONI-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO)

TRASCRIZIONE A FAVORE: si rinvia anche a quanto dichiarato negli atti di provenienza e precisamente nell'atto di vendita a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** in data 17 marzo 2015 rep. 17775, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 19 marzo 2015 al reg. gen. 2558 e reg. part. 2062, si riporta in merito all'art. 2 :

"[...] che la società venditrice (= “ *** DATO OSCURATO *** .”) si riserva la proprietà di tutto il terreno circostante e, per consentire l'accesso a quanto sopra venduto, **concede servitù di passaggio pedonale e carrabile a proprio carico sulla striscia di terreno individuata al foglio 3, mappale 1056 sub. 31 (già sub. 15) ed a favore dell'unità immobiliare come sopra venduta , come meglio risulta dalla planimetria che trovasi allegata sotto la lettera “C” all'atto a mio rogito in data 15-4-2011 rep. n. 15631/9864**, registrato ad Albenga in data 16-4-2011 al n. 2795 serie 1T, trascritto a Finale Ligure in data 18/4/2011 ai numeri 4343/3113. [...]"

Lo scrivente riprota che con questo ultimo richiamato atto del 16/04/2011 rep. 15631 la società “ *** DATO OSCURATO *** .” con sede in Finale Ligure vendeva alla società “ *** DATO OSCURATO *** .” con sede in Brescia che acquistava al solo scopo di concedere gli immobili in locazione finanziaria, gli immobili siti in Pietra Ligure, Via Francesco Crispi e censiti alla Sezione Urbana PL, al foglio 3 mappale 1056 subb. 8 e 9, entrambi in corso di costruzione

Lo scrivente precisa ulteriormente che l'allegato "C" all'atto a ministero Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure del 15-04-2011 rep 15631 riporta precisamente l'area su cui è costituita la servitù di passaggio pedonale e carrabile dalla via F. Crispi alle unità immobiliari vendute. Questa stessa servitù e quindi richiamata nell'atto di "Vendita Immobiliare" a rogito sempre Notaio *** DATO OSCURATO *** del 17/03/2015 rep.17775, che



avrebbe dovuto richiamare altresì l'attuale area urbana subalterno 32 (perchè ricomprende parte del già sub. 15 di cui all'allegato "C" dell'atto rep. 15631 del 15-04-2011 su cui è costituita la servitù), ma che di fatto sarebbe anch'essa divenuta pubblica con riferimento agli allegati "A" e "B" all'atto di "Asservimento e impegno unilaterale a favore del *** DATO OSCURATO ***" del 09-06-2009 rep 14490 autenticato nelle firme dal Notaio *** DATO OSCURATO *** , relazioanto a seguito e allegato alla presente perizia.

TRASCRIZIONE CONTRO:

Scrittura privata di asservimento e impegno (dalla nota: atto unilaterale d'obbligo edilizio) autenticata nelle firme dal Notaio * DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 29 giugno 2009 rep. 14490 racc. 8869, registrata ad Albenga in data 30/6/2009 al n. 245 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 1^a luglio 2009 al reg. gen. 7550 e reg. part. 5249.**

A favore (per la quota 1/1 del diritto di proprietà):

- *** DATO OSCURATO *** , con sede in Pietra Ligure (SV), codice fiscale: *** DATO OSCURATO ***

Contro (per la quota 1/1 del diritto di proprietà):

- *** DATO OSCURATO ***

Oggetto – unità negoziale 1^a ed unica: numero due (2) immobili siti in Comune di PIETRA LIGURE (SV) e così censiti al Catasto Terreni (codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE):

- foglio 3 mappale 916, nat. T – terreno, consistenza: 35 are 68 centiare; [= Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto Terreni - codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE: foglio 3 mappale 39/B];

- foglio 3 mappale 920, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 27 centiare; [= Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto Terreni - codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE: foglio 3 mappale 39/C];

Si riprota dalla Sezione “D” della nota di trascrizione dell'atto di asservimento quanto segue.

"[...]

LA SOCIETA' “ *** DATO OSCURATO *** .” ASSERVE A FAVORE DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE L'APPEZZAMENTO DI TERRENO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO PER L'INTERA SUPERFICIE MEGLIO EVIDENZIATA IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB “A”. IL PRESENTE ASSERVIMENTO E' COSTITUITO ALLO SCOPO DI COSTRUIRE SUL TERRENO CENSITO COME MAPPALI 916 E 920 DEL FOGLIO 3, FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE, REALIZZATI SULLA BASE DI UN INDICE DI EDIFICABILITA' CHE, A SEGUITO DI PARERE FAVOREVOLE DELLA PROVINCIA DI SAVONA – SETTORE DIFESA DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE (PRATICA N. 267/07 DEL 10/4/2008) E DELLA REGIONE LIGURIA - DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO (PRATICA N. 38412 DEL 23/1/2009) RISULTA INFERIORE AI LIMITI DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' VIGENTI NELLA ZONA: IL RAPPORTO TRA LA SUPERFICIE COPERTA E QUELLA DELL'INSEDIAMENTO RISULTA PARI A 0,27 (ZERO VIRGOLA VENTISETTE) ANZICHE' 0,50 (ZERO VIRGOLA CINQUANTA), COME STABILITO DALL'ARTICOLO 10.2 DELLE N.T.A.. SI PRECISA CHE QUALORA GLI STRUMENTI URBANISTICI E PAESISTICI, NONCHE' LE LEGGI STATALI E REGIONALI E REGOLAMENTI LOCALI, IN AVVENIRE, PERMETTESSERO DI REALIZZARE SULL'AREA ESTERNA AL SEDIME DEL FABBRICATO FUORI TERRA, OVVERO IN SOPRAELEVAZIONE, MANUFATTI AVENTI QUALUNQUE DESTINAZIONE, IL SOGGETTO ATTUATORE MANTERRA' IL DIRITTO DI EDIFICARE TALI MANUFATTI, COMPATIBILMENTE CON LE NORME, ADOTTATE O APPROVATE, SENZA CHE CIO' COMPORTI LA NECESSITA' DI MODIFICARE IL PRESENTE ATTO .

L'ASSERVIMENTO DI CUI TRATTASI NON AVRA' ALCUNA EFFICACIA GIURIDICA E DOVRA' RITENERSI COME NON APPOSTO SENZA NECESSITA' DI ULTERIORI ATTI NEL CASO CHE IL COMUNE NON RILASCI PER QUALSIVOLGIA MOTIVO, ANCHE EVENTUALMENTE DIPENDENTE DALLA PARTE COSTITUENTE E/O DA PARTE DEGLI AVENTI CAUSA DELLA STESSA, IL RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE, OVVERO NEL CASO CHE LO STESSO VENGA RILASCIATO, MA LA COSTRUZIONE NON SIA



OBIETTIVAMENTE ESEGUITA. LA SOCIETA' " *** DATO OSCURATO *** ", PER SE' ED AVENTI CAUSA, ASSUME L'IMPEGNO DI CEDERE SENZA CORRISPETTIVO AL *** DATO OSCURATO *** LE PORZIONI DI TERRENO MEGLIO EVIDENZIATE IN COLORE AZZURRO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "B". LE PORZIONI DI TERRENO DA CEDERE AL COMUNE SONO COMPRESSE NELLE PIU' AMPIE SUPERFICI DEI TERRENI DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 3 MAPPALI 916 E 920, HANNO UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI CIRCA MQ. 585 (METRI QUADRATI CINQUECENTOTTANTACINQUE), E SONO POSTE IN PARTE IN FREGIO ALLA VIA CRISPI ED IN PARTE IN FREGIO ALLA VIA PEAGNE.

[...]"

REGOLAMENTO DI COMPLESSO NON risultante agli atti della Conservatoria.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune PIETRA LIGURE identificata al foglio 3 mappali 916 e 920 della superficie di 585 mq, stipulato il 29/06/2009 a firma di Notaio Michelangelo La Cava ai nn. 8869 di raccolta e 14490 di repertorio, registrato il 30/06/2009 a Albenga ai nn. 245 serie 1T, trascritto il 01/07/2009 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 7550 e reg. part. 5249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata di asservimento e impegno (dalla nota: atto unilaterale d'obbligo edilizio)

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 13/10/2008 a firma di Notaio Michelangelo La Cava ai nn. 8465 di raccolta e 14019 di repertorio, iscritta il 14/10/2008 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 12206 e reg. part. 1782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00 euro.

Importo capitale: 1.000.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/03/2015 a firma di Notaio Michelangelo La Cava ai nn. 11707 di raccolta e 17776 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 2559 e reg. part. 288,, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000,00 euro.

Importo capitale: 70.000,00 euro.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al Casto Fabbricati alla Sezione PL foglio 3 mappale 1056 sub. 20



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 14/01/2026 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 317 e reg. part. 276., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato [dall'Ufficiale Giudiziario del] Tribunale di Savona in data 30-12-2025 cron./rep. 2960

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:	€. 420,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 375,06
Millesimi condominiali:	55,521

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari in esame ricadono nell'ambito di un complesso edilizio a vocazione artigianale, organizzato in forma condominiale, denominato *** DATO OSCURATO *** .

L'unità immobiliare sub. 20 cat. D/8 ricade nell'ambito del "corpo di fabbrica B" del complesso condominiale e il posto auto sub. 20 nell'ambito del "piazzale"

Dal riparto preventivo 01/06/2025 - 31/05/2026 si riporta con riferimento ai suddetti beni

Subalterno 20 cat. D/8 - immobile attrezzato ad ufficioSpese generali

Millesimi di proprietà = 47,573

Spese generali = 246,71 euro

Spese scala

Quota scala = 1

Spese scala = 125,00 euro

Spese Totali = 246,71 euro + 125,00 euro = 371,71 euro

Subalterno 30 posto autoSpese generali

Millesimi di proprietà = 7,948

Spese generali = 41,22 euro

Le informazioni inerenti alla gestione condominiale sono state comunicate allo scrivente tecnico in data 22 aprile 2026 e pertanto devono intendersi aggiornate a tale data. Detta documentazione è allegata alla presente relazione di stima.

Alla sudetta risultano da versare 375,06 euro sulla base del bilancio preventivo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Aggiornamento delle trascrizioni e delle iscrizioni alla data del 01 giugno 2026 in base alle risultanze dell'Ufficio del Territorio di Savona - Servizi di Pubblicità Immobiliare Sezione di Finale Ligure -



provenienza ultraventennale.

ATTUALE PROPRIETARIA DEI SUBB 20 E 30

*** DATO OSCURATO ***., con sede in Pietra Ligure (SV), *** DATO OSCURATO *** in forza di **atto di compravendita (dal titolo “Vendita immobiliare”)** a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 17 marzo 2015 rep. 17775 racc. 11706 e **trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 19 marzo 2026 al reg. gen. 2558 e reg. part. 2062.**

A FAVORE, in qualità di acquirente:

- *** DATO OSCURATO ***., con sede in Pietra Ligure (SV), *** DATO OSCURATO *** ;

relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota 1/1 del diritto di proprietà

CONTRO (in qualità dei venditore):

- *** DATO OSCURATO *** con sede in Finale Ligure (SV), c.f. 01457730099;

relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – unità negoziale 1^ ed unica: quota 1/1 di proprietà su due (2) immobili siti in Comune di PIETRA LIGURE (SV) e così censiti al Catasto Fabbricati (codice Comune G605):

-Sezione Urbana PL, foglio 3 mappale 1056 sub. 20, nat. D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Via Francesco Crispi, piano 1-2;

-Sezione Urbana PL, foglio 3 mappale 1056 sub. 30, nat. C6 – rimesse - autorimesse, Via Francesco Crispi snc, piano T.

Si riporta dalla Sezione “D” della nota di trascrizione quanto segue.

"[...]

[da ART. 2 del titolo:]- LA SOCIETÀ VENDITRICE SI RISERVA LA PROPRIETÀ DI TUTTO IL TERRENO CIRCOSTANTE E, PER CONSENTIRE L'ACCESSO A QUANTO SOPRA VENDUTO, **CONCEDE SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE** A PROPRIO CARICO SULLA STRISCIA DI TERRENO INDIVIDUATA AL FOGLIO 3, MAPPALE 1056 SUB. 31 (GIÀ SUB. 15) ED A FAVORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE COME SOPRA VENDUTA, COME MEGLIO RISULTA DALLA PLANIMETRIA CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA “C” ALL'ATTO A MIO ROGITO IN DATA 15-4-2011 REP. N. 15631/9864, REGISTRATO AD ALBENGA IN DATA 16-4-2011 AL N. 2795 SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IN DATA 18/4/2011 AI NUMERI 4343/3113.

[da ART. 8 del titolo:]- LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE E DI SUBENTRARE IN TUTTI I PATTI E GLI OBBLIGHI CONTENUTI NELL'ATTO DI ASSERVIMENTO E IMPEGNO A FAVORE DEL COMUNE DI PIETRA LIGURE AUTENTICATO DA ME NOTAIO IN DATA 29/6/2009 REP. N. 14490/8869, REGISTRATO AD ALBENGA IN DATA 30/6/2009 AL N. 245 SERIE 1T, TRASCRITTO A FINALE LIGURE IN DATA 1/7/2009 AI NUMERI 7550/5249.

[...]"

Si riporta dal corrispondente titolo rep. 17775 del 17 marzo 2015 Notaio M. La Cava quanto segue.

"[...]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo mi richiedono il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1)- La società “ *** DATO OSCURATO *** ” vende in piena proprietà e con tutte le garanzie di legge alla società “ *** DATO OSCURATO *** ” che acquista, i seguenti immobili:

IN COMUNE DI PIETRA LIGURE, Località PEAGNE, nell’edificio avente accesso da Via Francesco Crispi n. 321-b:

-locale ad uso ufficio, post al piano primo, composto di un vano con annesso bagno e antibagno ed un soppalco, uniti tra di loro mediante scala interna.

A confini: pianerottolo e vano scala comuni, unità immobiliari censite come mappale 1056 sub. 19 e sub. 8.

Censito esattamente in ditta al catasto fabbricati sez. PL, al foglio 3 mappale 1056 sub. 20, Via Francesco Crispi, piano 1-2, cat. D/8, rendita euro 1.176,24;

-posto auto scoperto al piano terreno, della superficie di circa mq. 12 (metri quadrati dodici).



A confini: posti auto censiti come sub. 13 e sub. 23, area comune a due lati (sub. 31).

Censito esattamente in ditta al catasto fabbricati sez. PL, al foglio 3 mappale 1056 sub. 30, Via Francesco Crispi snc, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 12, rendita euro 46,48.

ART. 2)- La società venditrice si riserva la proprietà di tutto il terreno circostante e, per consentire l'accesso a quanto sopra venduto, concede servitù di passaggio pedonale e carrabile a proprio carico sulla striscia di terreno individuata al foglio 3, mappale 1056 sub. 31 (già sub. 15) ed a favore dell'unità immobiliare come sopra venduta, come meglio risulta dalla planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito in data 15-4-2011 rep. n. 15631/9864, registrato ad Albenga in data 16-4-2011 al n. 2795 serie 1T, trascritto a Finale Ligure in data 18/4/2011 ai numeri 4343/3113.

ART. 3)- Le unità immobiliari sopra vendute appaiono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositate presso la competente Agenzia del Territorio.

La parte venditrice dichiara – e la parte acquirente ne prende atto – che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali depositate in catasto sono pienamente conformi allo stato di fatto degli immobili sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, precisandosi che nel Comune di Pietra Ligure non esiste al categoria A/10 (ufficio) e, pertanto, l'immobile in oggetto (foglio 3, mappale 1056 sub. 20) è stato accatastato in categoria D/8.

Si dà atto che l'intestataria catastale delle predette unità immobiliari urbane, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari di cui all'Agenzia del Territorio competente.

ART. 4)- L'oggetto della vendita è trasferito ed accettato a corpo e non a misura, nel suo stato di fatto di diritto attuale, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù inerenti attive e passive, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge ed in forza degli anteriori titoli di provenienza, franco e libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi fiscali.

ART. 5)- La parte venditrice:

a)- garantisce la proprietà e libera disponibilità di quanto venduto per avere realizzato il complesso comprendente gli immobili sopra venduti sull'appezzamento di terreno acquistato con atto autenticato da me notaio in data 13/3/2007 rep. n. 12897/7496, registrato a Finale Ligure in data 14/3/2007 al n. 1470 serie 1T, ivi trascritto in data 16/3/2007 ai numeri 4212/2735, cui le parti fanno espresso riferimento per tutto quanto possa occorrere;

b)- relativamente al locale uso ufficio garantisce la conformità degli impianti alle vigenti normative in materia di sicurezza.

ART. 6)- La parte acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della presentazione energetica degli edifici in merito al locale ad uso ufficio sopra acquistato ed, in particolare, di aver ricevuto, previa esibizione a me notaio, l'attestato di prestazione energetica n. 11785 rilasciato in data 16/3/2015 dall'ingegnere [REDACTED], iscritta al n. 1147 dell'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

ART. 7)- La vendita è stata convenuta, secondo espressa dichiarazione delle parti, per il prezzo di Euro 103.000 (centotremila), somma che la parte venditrice dichiara e riconosce avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale pertanto rilascia finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 8)- La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di subentrare in tutti i patti e gli obblighi contenuti nell'atto di asservimento e impegno a favore del Comune di Pietra Ligure autenticato da me notaio in data 29/6/2009 rep. n. 14490/8869, registrato ad Albenga in data 30/6/2009 al n. 245 serie 1T, trascritto a Finale Ligure in data 1/7/2009 ai numeri 7550/5249.

ART. 9)- Gli effetti utili ed onerosi derivanti dal presente atto si intendono dalle parti immediati.

ART. 10)- Le spese del presente atto e sue conseguenziali si convengono a carico della parte acquirente.

ART. 11)- Ai fini della vigente normativa in materia edilizia, la parte venditrice, per i beni oggetto di quest'atto, --
dichiara che:

-fanno parte di un edificio costruito in base al permesso di costruire n. pratica 24/2008 n.prot. 36923 reg. perm. 74-2009, rilasciato dal Comune di Pietra Ligure in data 13/7/2009;

-sono state presentate al medesimo Comune le seguenti varianti:

* D.I.A. n. 55/2011 del 31/3/2011;



* D.I.A. n. 190/2011 del 2/12/2011;

* S.C.I.A. n. 79/2012 del 5/10/2012;

* D.I.A. n. 112/2012 del 27/11/2012;

-in data 6/8/2013 è stata protocollata dal Comune di Pietra Ligure la richiesta di agibilità sottoscritta in data 2/8/2013 e la comunicazione di fine lavori avvenuta in data 1/8/2013.

ART. 12)- Le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate---

dichiarano che

-il corrispettivo comprensivo dell'I.V.A., è stato pagato mediante quattro assegni bancari emessi da *** DATO OSCURATO ***., agenzia di Boggio Verezzi [...];

-non si sono avvalse per la conclusione del presente atto di mediatore e/o agente immobiliare.

ART. 13)- Il presente atto ha ad oggetto un'unità immobiliare strumentale per natura venduta da società costruttrice entro 5 (cinque) anni dalla data di ultimazione dei lavori ed è pertanto soggetta ad I.V.A e alle imposte di registro in misura fissa, ipotecaria al 3% e catastale dell'1%.

ART. 14)- Le parti, espressamente e concordemente, dispensano me notaio dal dare lettura degli allegati.

Del presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato su tre fogli per pagine otto e fin qui della nona ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti quaranta.

FIRMATO:

[...]"

Relativamente alla dichiarazione resa nel rogito di compravendita Notaio *** DATO OSCURATO *** rep. 17775 del 17-3-2015, all'art. "4)" che "l'oggetto della vendita è trasferitofanco e libero da oneri, vincoli. trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi fiscali", si rileva al momento del rogito:

a)- che effettivamente l'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 14 ottobre 2008 al reg. gen. 12206 e reg. part. 1782, a seguito di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito stesso Notaio * DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure rep. 14019/8465 del 13 ottobre 2008 (= contro la società " *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Finale Ligure ed a favore della " *** DATO OSCURATO *** – iscrizione per Euro 2.000.000,00, capitale Euro 1.000.000,00 – durata anni 10 – gravante sui mappali terreni in Pietra Ligure censiti alla Sezione Pietra Ligure foglio 3 mappali n. 916 ex 39/B e n. 920 ex 39/C), è stata annotata, oltre che di quattro erogazioni parziali, una annotazione di riduzione somma, una annotazione di erogazione a saldo, di otto annotazioni di restrizione beni (= riguardanti gli immobili così censiti: C.F. foglio 3 mappali n. 1057/2-4, n. 1056 subb. 8-9-4-17-29-7-24 e C.T. foglio 3 mapp. 1059 e C.F. ente urbano foglio 3 mapp. 1056/14), ANCHE DI:**

-DI RIDUZIONE DI SOMMA ISCRITTA ad Euro 792.000,00 con conseguente frazionamento in quota (= relativa annotazione eseguita in data 5-1-2013 al reg. part. 1340), con costituzione delle unità negoziali/lotti ancora gravati da detta ipoteca e precisamente così censite al Catasto Fabbricati:

-foglio 3 mappale 1057 sub 3 (= con quota ipoteca Euro 400.000,00 e capitale Euro 200.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 18 (= con quota ipoteca Euro 120.000,00 e capitale Euro 60.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 7 (= con quota ipoteca Euro 40.000,00 e capitale Euro 20.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 4 (= con quota ipoteca Euro 112.000,00 e capitale Euro 56.000,00 – successivamente liberato dalla detta ipoteca con annotamento di restrizione beni in data 15-1-2014 al reg. part. 69);

-foglio 3 mappale 1056 sub 21 (= con quota ipoteca Euro 60.000,00 e capitale Euro 30.000,00);

-foglio 3 mappale 1056 sub 22 (= con quota ipoteca Euro 60.000,00 e capitale Euro 30.000,00).

b)- Che, pertanto gli immobili oggetto della presente relazione (= mappale 1056 sub. n. 20 ex sub 6 parte e sub. n. 30 ex sub. 26 parte – a sua volta ex sub. 15 parte), dovrebbero essere esclusi da questa ipoteca, come in effetti risulterebbe dal dichiarato nell'atto di vendita sopra relazionato Not. La Cava M. rep. 17775 del 17-3-2015. Tuttavia si evidenzia che gli immobili oggetto della presente relazione, seppur non compresi nel detto frazionamento in quota, non risultano annotati di restrizione beni, pertanto, sarebbe opportuno valutare in caso di vendita



all'asta del lotto lvalutare a possibilità di ordinare anche la cancellazione di questa ipoteca, il tutto come già indicato nel "Paragrafo Pregiudizi".

PRECEDENTI PROPRIETARI

In precedenza i terreni censiti alla sezione Pietra Ligure al foglio 3 mappali 916 e 920 (a loro volta entrambi ex mappale 39 parte) che hanno dato origine al mappale 1056, sul quale è stato successivamente costruito da parte della stessa società " * DATO OSCURATO *** " il fabbricato (con area annessa) compendiante gli immobili in oggetto, sono pervenuti in capo alla stessa detta società, per scrittura privata di compravendita (dalla scrittura: "Vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.") autenticata nelle firme dal Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure in data 13 marzo 2007 rep. 12897 racc. 7496, registrata a Finale Ligure in data 13/3/2007 al n. 1470 serie 1T, ivi trascritta in data 16 marzo 2007 al reg. gen. 4212 e reg. part. 2735.**

A FAVORE (parte acquirente):

- *** DATO OSCURATO *** con sede in Finale Ligure (SV), c.f. 0 *** DATO OSCURATO *** ;
relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

CONTRO (parte venditrice):

- *** DATO OSCURATO *** ;

relativamente alla unità negoziale 1^ per la quota 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – unità negoziale 1^ ed unica: quota 1/1 di proprietà su due (2) immobili siti in Comune di PIETRA LIGURE (SV) e così censiti al Catasto Terreni (codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE):

-foglio 3 mappale 916, nat. T – terreno, consistenza: 35 are 68 centiare; [= Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto Terreni - codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE: foglio 3 mappale 39/B];

-foglio 3 mappale 920, nat. T – terreno, consistenza: 2 are 27 centiare; [= Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto Terreni - codice Comune G605 A – PIETRA LIGURE: foglio 3 mappale 39/C].

Si riporta dalla corrispondente scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio *** DATO OSCURATO *** di Pietra Ligure rep. 12897 in data 13-3-2007 quanto segue.

"[...]

1)- *** DATO OSCURATO *** , ivi residente in Via *** DATO OSCURATO *** , quale Ditta individuale---

codice fiscale: *** DATO OSCURATO *** ;

Partita I.V.A.: *** DATO OSCURATO *** ===

Che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;===

2)- *** DATO OSCURATO *** , domiciliata per la carica ove appresso, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in qualità di Amministratore Unico e rappresentante della Società:

-“ *** DATO OSCURATO *** .” con sede in Finale Ligure, *** DATO OSCURATO *** , capitale sociale interamente versato di Euro 30.000===

NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI SAVONA, CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A.: *** DATO OSCURATO *** ---

----SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE----

ART. 1)- Il Sig. *** DATO OSCURATO *** vende in piena proprietà e con tutte le garanzie di legge alla società " *** DATO OSCURATO *** che come sopra rappresentata acquista, il seguente immobile:

IN COMUNE DI PIETRA LIGURE,

-Appezamento di terreno, ricadente in parte n Zona artigianale ed in piccolissima parte in Zona viabilità di P.R.G., della superficie di circa mq. 3.795 (tremisettecentonovantacinque).

A confini: Via Peagne, mappali 889, 891, 919, 39, strada comunale, mappali 354, 720 e 721.===

Censito al catasto terreni sezione PIETRA LIGURE al foglio 3, mappali:

-916 (ex 39/b) orto irriguo, cl. U, a. 35 ca. 68, redditi: dominicale Euro 928,73, agrario Euro 331,69, derivante dal frazionamento redatto dal Geom. D. Anselmo sull'estratto di mappa 7847/2006 approvato dall'U.T.E. di Savona in data 23/1/2007 n. prot. 161520;



-920 (ex 39/c) orto irriguo, cl. U, a. 2 ca. 27, redditi: dominicale Euro 59,09, agrario Euro 21,10, derivante dal frazionamento redatto dal *** DATO OSCURATO *** approvato dall'U.T.E. di Savona in data 2/3/2007 prot. n. SV0036202; =====

ART. 2)- L'oggetto della vendita è trasferito ed accettato a corpo e non a misura, nel suo stato di fatto di diritto attuale, ben noto alla parte acquirente, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù inerenti attive e passive, franco e libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi fiscali, come espressamente garantisce la parte venditrice, che ne garantisce altresì la proprietà e libera disponibilità per avere acquistato il mappale originariamente censito al foglio 3, mappale 39, in ragione di 1/2 (un mezzo) in forza della successione in morte del padre Signor *** DATO OSCURATO *** , nato a Pietra Ligure in data *** DATO OSCURATO *** , deceduto a Pietra Ligure in data 9/12/1987, devolutasi per legge; (denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 95 vol. 262); nonché in ragione della restante quota di 1/2 (un mezzo), in forza della successione in morte della madre Signora *** DATO OSCURATO *** , deceduta in data 10/10/2002, devolutasi per legge; (denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 72 vol. 620).===

ART. 3)- La presente vendita è stata convenuta, secondo espressa dichiarazione delle parti, per il prezzo di Euro 553.000 (cinquecentocinquantatremila), il cui pagamento viene convenuto come segue [...]

ART. 4)- Gli effetti utili ed onerosi derivanti dal presente atto si intendono dalle parti immediati.

ART. 5)- Le spese del presente atto e sue conseguenziali si convengono a carico della parte acquirente.

ART. 6)- Ai fini della vigente normativa in materia edilizia, la parte venditrice dichiara che non sono intervenute ad oggi modificazioni degli strumenti urbanistici ed esibisce al notai autenticante un certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13/12/2006 dal Dirigente dell'Area Tecnica de Comune di Pietra Ligure che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale.

ART. 7)- Le parti dichiarano, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353, di essere a conoscenza che le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.

ART. 8)- Le parti, ammonite dal Notaio autenticante e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate---

dichiarano che

-il corrispettivo della vendita I.V.A. compresa e fin qui versato è stato pagato mediante un assegno bancario non trasferibile emesso dalla *** DATO OSCURATO *** , Filiale di Borgio Verezzi [...];

-non si sono avvalse per la conclusione del presente atto di mediatore e/o agente immobiliare.

ART. 9)- Essendo il presente atto soggetto ad I.V.A., se ne chiede la registrazione aad imposte fisse ai sensi di legge.

FIRMATO: *** DATO OSCURATO *** .

Repertorio n. 12897

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor *** DATO OSCURATO *** Notai in Pietra Ligure, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Savona, che i signori:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Pietra Ligure il *** DATO OSCURATO *** , quale Ditta individuale---

- *** DATO OSCURATO *** , nata a Sorisole (BG) l'8 maggio 1945, domiciliata per la carica ove appresso, in qualità di Amministratore Unico e rappresentante della Società:

-“ *** DATO OSCURATO *** ” con sede in Finale Ligure, *** DATO OSCURATO *** ---

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno firmato la scrittura che precede alla mia presenza e vista, sia in calce che a margine dei figli intermedi, alle ore quindici e minuti trenta---

Io Notaio do atto di avere ammonito il Signor *** DATO OSCURATO *** e la Signora *** DATO OSCURATO *** nella citata sua qualità, che hanno dichiarato di essere consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 N. 445 per la ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate---

Pietra Ligure, nel mio studio, in Via Rossello n. 24, tredici marzo duemilasette (13/3/2007)---



Firmato

[...]"

3)- In precedenza la maggiore superficie del terreno censito alla Sezione Pietra Ligure al foglio 3 mappale 39, dai cui successivi frazionamenti sono derivati i mappali 916 e 920, è pervenuta in capo al signor * DATO OSCURATO *** , come tuttavia persona fisica e non “ditta individuale” (e neppure risulta dalle risultanze della Conservatoria conferimento di beni, ma in ogni caso trattasi di “ditta individuale”), in forza delle seguenti due successioni e precisamente:**

3-A)- Per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, per:

-successione per legge in morte del padre Signor *** DATO OSCURATO *** e deceduto a Pietra Ligure in data 9 dicembre 1987; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 95 vol. 262 e **trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 22 giugno 1988 al reg. gen. 5357 e reg. part. 3911.**

A favore per legge di:

- *** DATO OSCURATO *** (= coniuge);

- *** DATO OSCURATO *** (= figlio).

Oggetto – dalla nota di trascrizione

1)- Nuovo Catasto Terreni Comune di Pietra Ligure:

Partita n. 987 per quota intera di proprietà:

-foglio 3 mapp. 36 pascolo cespugliato, mq. 350 cl. U;

-foglio 3 mapp. 37 orto, mq. 500 cl. 1;

-foglio 3 mapp. 38/1 porzione rurale di F.P. (= trattasi di porzione di fabbricato composta da: magazzini e cantina al piano terreno, primo piano comprendente cucina, camera, sala, servizi e disimpegno, secondo piano comprendente numero quattro camere e disimpegno);

-foglio 3 mapp. 39 orto irriguo fi., mq. 4120, cl. U.

Valore Partita Lire 131.500.000

2)- Nuovo Catasto Terreni Comune di Giustenice[Omisiss].

3-B)- Per la restante quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, per:

-successione per legge in morte della madre Signora *** DATO OSCURATO *** e deceduta in data 10 ottobre 2002; denuncia di successione registrata a Finale Ligure al n. 72 vol. 620 e **trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 30 aprile 2003 al reg. gen. 6033 e reg. part. 4518.**

A favore per legge di:

- *** DATO OSCURATO *** (= figlio);

relativamente alla unità negoziale 1[^] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

relativamente alla unità negoziale 2[^] per la quota di 2/6 del diritto di proprietà;

relativamente alla unità negoziale 3[^] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà;

relativamente alla unità negoziale 4[^] per la quota di 2/24 del diritto di proprietà;

relativamente alla unità negoziale 5[^] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Oggetto – dalla nota di trascrizione – unità negoziale 1[^] , per la quota di 1/2 di proprietà in vita in capo alla “de cuius”: tra cui – tenore letterale:

-foglio 3 mappale 36, nat. T – terreno , mq. 350;

-foglio 3 mappale 37, nat. T – terreno, mq. 500;

-foglio 3 mappale 38 sub. 1, nat. R – fabbricato rurale;

-foglio 3 mappale 39, nat. T – terreno, mq. 4120.

Infine si riporta relativamente alla successione per legge di * DATO OSCURATO *** sopra relazionata, che risulta trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Finale Ligure in data 16 marzo 2007 al reg. gen. 4213 e reg. part. 2736 la relativa accettazione tacita di eredità a favore dell'erede *** DATO OSCURATO *** , a seguito di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio *** DATO OSCURATO *** di Finale Ligure in data 13-7-2007 rep. 12897 racc. 7496, già sopra relazionata per la vendita, cui si rinvia**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2015), con atto stipulato il 17/03/2015 a firma di Notaio Michelangelo La Cava ai nn. 11706 di raccolta e 17775 di repertorio, trascritto il 19/03/2015 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 2558 e reg. part. 2062

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1987 fino al 10/10/2002), trascritto il 22/06/1988 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 5357 e reg. part. 3911.

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 di proprietà del terreno censito alla Sezione Pietra Ligure al foglio 3 mappale 39, dai cui successivi frazionamenti sono derivati i mappali 916 e 920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 10/10/2002 fino al 13/03/2007), trascritto il 06/06/2026 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 6033 e reg. part. 4518..

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 di proprietà del terreno censito alla Sezione Pietra Ligure al foglio 3 mappale 39, dai cui successivi frazionamenti sono derivati i mappali 916 e 920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita (dalla scrittura: "Vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.") autenticata nelle firme (dal 13/03/2007 fino al 17/03/2015), con atto stipulato il 13/03/2007 a firma di Notaio Michelangelo La Cava ai nn. 7496 di raccolta e 12897 di repertorio, registrato il 13/03/2007 a Finale Ligure ai nn. 1470 serie 1T, trascritto il 16/03/2007 a Finale Ligure ai nn. reg. gen. 4212 e reg. part. 2735.

Il titolo è riferito solamente a terreni censiti alla sezione Pietra Ligure al foglio 3 mappali 916 e 920 (a loro volta entrambi ex mappale 39 parte) che hanno dato origine al mappale 1056, sul quale è stato successivamente costruito il fabbricato (con area annessa) compendiante gli immobili pignorati

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di permesso di costruire **N. 24/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo complesso artigianale con annessi alloggi e aree di pertinenza su terreni siti nel Comune di Pietra Ligure- Via Crispi di cui ai mappali 1056 -1057-1058-1059, presentata il 07/11/2008

Permesso di costruire **N. 74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo complesso artigianale con annessi alloggi e aree di pertinenza su terreni siti nel Comune di Pietra Ligure- Via Crispi di cui ai mappali 1056 -1057-1058-1059, rilasciata il 13/07/2009 con il n. 36923 di protocollo

Denuncia di Inizio attività ai sensi della L.R. 16/2008 e s.m.e.i. **N. 55/2011** e successive varianti, per lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 74/2009 (PE n. 24/2008), presentata il 31/03/2011 con il n. 9153 di protocollo

Denuncia di Inizio attività ai sensi della L.R. 16/2008 e s.m.e.i. **N. 190/2011**, per lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 74/2009 (PE n. 24/2008), presentata il 02/12/2011 con il n. 32958 di protocollo

Agibilità Parziale, del 28/04/2016.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 18 (NON in esame) e **subalterno 20 (PIGNORATO)**.



Lo scrivente riporta che i lavori sono stati dichiarati ultimati in data 01 agosto 2013 con comunicazione all'Ente datata 02 agosto 2013 e depositata il 06 agosto 2013. Nella medesima suddetta data, 06 agosto 2013, è stata altresì depositata istanza per il rilascio di certificato di abitabilità parziale, relativo agli immobili censiti ai subalterni 18 e 20 del foglio 3/PL mappale 1056.

Pertanto il Comune di Pietra Ligure ha rilasciato il richiesto Attestato di Agibilità Parziale in data 28 aprile 2016.

Per mera completezza di trattazione, in quanto riguardanti il complesso artigianale in esame ma non direttamente attinenti alle unità immobiliari oggetto della procedura, risultano ulteriori tre varianti in corso d'opera e precisamente:

- SCIA n. 79/2012 depositata il 05 ottobre 2012 prot. n. 26631;
- DIA 112/2012 depositata nel novembre 2012;
- DIA n. 122/2012 depositata il 15 maggio 2013 prot. n. 12807

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 209 del 27/02/1995, l'immobile ricade in zona aa - Zona artigianale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rinviava all'articolo 10 delle Norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Lo scrivente riporta che i giudizi di conformità sono stati espressi alla luce delle risultanze degli accessi agli atti compiuti, quindi alla documentazione fornita dall'Ente Comunale (a seguito di istanza del 18 maggio 2026), degli elaborati tecnici prodotti dall'esecutato, della rappresentazione grafica in planimetria catastale e della ricognizione dei luoghi. La summenzionata documentazione tecnica è allegata alla presente relazione di stima.

In merito all'unità immobiliare censita con subalterno 20 del foglio 3/PL mappale 1056 categoria D/8 (= immobili costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali), definita e utilizzata quale **ufficio**, lo scrivente tecnico riporta quanto dichiarato nel titolo di provenienza e precisamente all'articolo 3 che "[...] i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali depositate in catasto sono pienamente conformi allo stato di fatto degli immobili sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, precisandosi che nel Comune di Pietra Ligure non esiste la categoria catastale A/10 (ufficio) e, pertanto, l'immobile in oggetto (foglio 3, mappale 1056 sub.20) è stato accatastato in categoria D/8 [...]".

Per completezza di trattazione, lo scrivente riporta altresì che l'indicazione dell'unità immobiliare **subalterno 20** nell'elaborato planimetrico catastale riferito al foglio 3/PL mappale 1056, allegato alla presente perizia, non è coerente con la corrispondente attuale planimetria catastale del sub. 20 (quest'ultima conforme al titolo edilizio) e con quanto dichiarato nel titolo di provenienza. Infatti il bene in esame presentato nell'elaborato planimetrico ricomprenderebbe altresì il pianerottolo di passaggio al vano scala comune. Diversamente la suddetta area di transito è esterna all'unità immobiliare in esame, così come rappresentata in planimetria catastale e come altresì visto in sede di sopralluogo, e sarebbe ricompresa nel b.c.n.c. sub. 2. Quanto rilevato, seppur non costituisca di per sé una difformità catastale del bene sub. 20 in esame, è pur sempre una incongruenza e pertanto qui valutata.

In merito al posto auto scoperto censito con subalterno 30 del foglio 3/PL mappale 1056, il sottoscritto perito estimatore riporta che nessuna indicazione e specifica rappresentazione grafica sono state reperite e fornite allo scrivente a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Pietra Ligure, non risulta rappresentato negli elaborati grafici inerenti alla sistemazione delle aree esterne, (vedi DIA 55/2011), pertanto non sussisterebbe il relativo titolo edilizio e il bene sarebbe correttamente rappresentato solamente negli elaborati catastali.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il posto auto scoperto non è rappresentato nei titoli edilizi (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria : €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a posto auto scoperto sub. 30 fg. 3/PL mapp. 1056

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto è stata osservata in sede di sopralluogo una diversa distribuzione degli spazi interni. Infatti si è rilevata una ripartizione interna al fine di definire un vano adibito a piccola palestra per arrampicata. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per opere interne

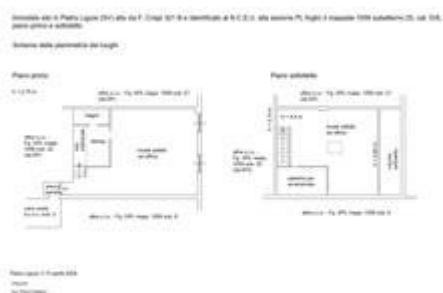
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

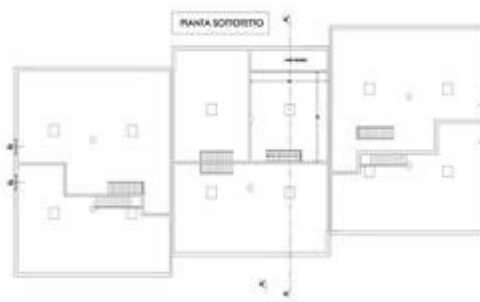
- pratica edilizia in sanatoria per opere interne: €2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito con subalterno 20 fg. 3/PL mapp. 1056



Stato di fatto al 15 aprile 2026



planimetria sottotetto autorizzato con la DIA 190 del 2011

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto è stata osservata in sede di sopralluogo una diversa distribuzione degli spazi interni, essendo stato definito un vano adibito a piccola palestra per arrampicata. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per variazione e aggiornamento della planimetria catastale

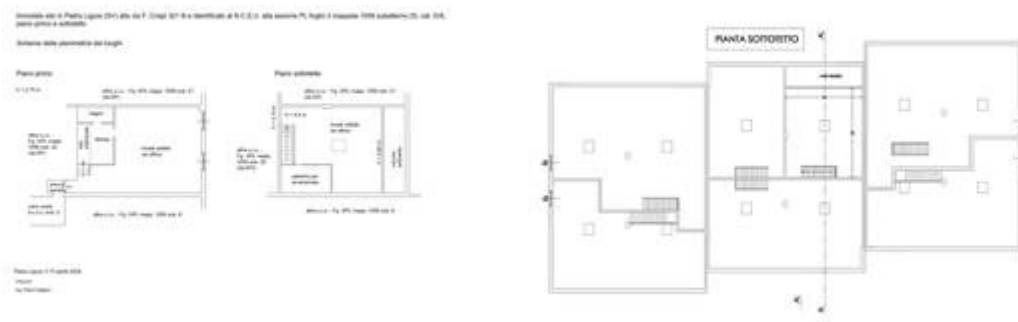
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale docfa: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile censito con subalterno 20 fg. 3/PL mapp. 1056



Stato di fatto al 15 aprile 2026

planimetria sottotetto autorizzato con la DIA 190 del 2011

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata rilevata una incoerenza tra la rappresentazione del subalterno 20 presentata nell'elaborato planimetrico e la corrispondente planimetria catastale (normativa di riferimento: D.P.R. 380 del 06.06.2011 e s.m.i. e L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per rettifica EP per errata rappresentazione del subalterno e della parte comune

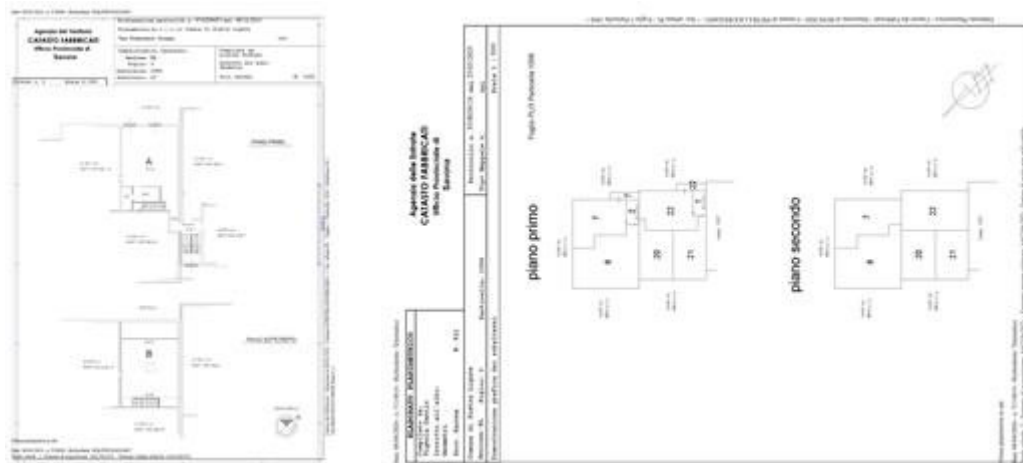
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale per rettifica EP: €1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile subalterno 20 fg. 3/PL mapp. 1056



planimetria catastale sub. 20

elaborato planimetrico piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIETRA LIGURE VIA FRANCESCO CRISPI 321B

UFFICIO NEL FABBRICATO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

immobile a servizio dell'attività commerciale /ufficio inserito all'interno di un insediamento artigianale a PIETRA LIGURE via Francesco Crispi 321B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1056 sub. 20 (già sub. 6 parte) (catasto fabbricati), sezione urbana PL, categoria D/8 (= immobili costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali), rendita 1.176,24 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi Piano 1 - 2, piano: primo e secondo (= sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 30/07/2012 Pratica n. SV0092828 in atti dal 30/07/2012 Variazione di classamento (n. 10245.1/2012) Notifica in corso con protocollo n. SV0139480 del 09/11/2012 Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito) altra u.i.u. - Fg. 3/PL mapp. 1056 sub. 8, vano scala comune (b.c.n.c. Fg. 3/PL mapp. 1056 sub. 2) e altre unità immobiliari, censite ai subalterni 22 e 21 del Fg. 3/PL mapp. 1056, così indicate nell'elaborato planimetrico catastale

Il suddetto immobile è così censiti al Catasto Fabbricati a seguito di:

a)- tipo mappale/tipo di frazionamento/variazione num. 112800.1/2010 del 14-7-2010 – Pratica n. SV0112800, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato frazionato il mappale 916 orto irriguo fi. classe unica di mq. 3795 (= già di mq. 3568 ed il cui aumento di superficie a mq. 3795 è derivato, sempre con la stessa detta variazione, dall'incorporamento della superficie della particella 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227), venendo così a costituire, oltre ai mappali 1057, 1058 e 1059 (= non riguardanti) anche il mappale 1056 di mq. 2569, passato contestualmente dalla qualità orto irr. fi. classe unica alla qualità ente urbano sempre di mq. 2569. Si precisa che in precedenza:

- -il mappale n. 916 orto irr. fi. classe unica di mq. 3568 era stato così censito a seguito di tipo di frazionamento num. 161520.1/2006 del 23-1-2007 – Pratica n. SV0161520036202, riguardante l'originario mappale 39 orto irriguo fi classe unica di mq. 4120 già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 26-5-1976 e la cui superficie, a seguito di detto frazionamento, è passata a mq. 552;
- -il mappale n. 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227 era stato così censito, a seguito di tipo di frazionamento num. 36202.1/2007 del 2-3-2007 – Pratica n. SV0036202, riguardante il detto mappale 39 orto irriguo fi classe unica di mq. 552, come già sopra indicato, frazionato nei mappali 39 di mq. 320 (= non più in oggetto), 919 di mq. 5 (= non in oggetto) e 920 di mq. 227 (= in oggetto);

b-1)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 2166.1/2010 del 1-12-2010 – Pratica n. SV0205672, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui sono state costituite le unità immobiliari urbane censite al foglio 3 Sezione PL di Pietra Ligure mappale 1056 subalterni nn.1 (= quale bene comune non censibile ai subb. 3-6), n. 2 (= quale bene comune non censibile ai subb. 5-7-8), subb. da n. 3 al 13 (= quali unità in corso di costruzione) sub. 14 (= quale area urbana di mq. 900) e sub. 15 (= quale area urbana di mq. 525); il tutto come risulta da elaborato planimetrico con relativo elenco immobili presentato a corredo di detta denuncia di nuova costituzione urbana prot. SV0205672 del 1-12-2010 riferito al tipo mappale di cui sopra qui identificato col num. 112801 sempre del 14-7-2010;

b-2)- Successivamente relativamente al sub. 20 (= fabbricato commerciale in categoria D/8 – con la precisazione che in planimetria catastale i confini sono parzialmente sbagliati):

- -successiva denuncia di variazione per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano num. 146361.1/2011 del 9-1-2011 – Pratica n. SV0299051, in atti meccanizzati catastali da pari data, riguardante i subalterni originari n. 3 (= al piano terra non in oggetto) e n. 6 (= ai piani



primo e sottotetto in oggetto), il cui classamento e rendita catastale proposti ai sensi del D.M. 701/94, in categoria D/8 e rendita di Euro 646,00, sono stati rettificati con denuncia d'Ufficio num 10245.1/2012 del 30-7-2012 –Pratica n. SV 0092828, in atti meccanizzati catastali da pari data, sempre in cat. D/8, ma con rendita aumentata ad Euro 1.176,24, come attualmente; il tutto come risulta da elaborato planimetrico con relativo elenco immobili presentato a corredo di detta denuncia di divisione-ultimazione di fabbricato e di altra (di cui in appresso, per altri immobili) e qui identificata col numero di protocollo SV0301420 del 13-12-2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad uso ufficio inserito nel corpo di fabbrica "B", di un complesso edilizio artigianale di recente costruzione realizzato con struttura in calcestruzzo armato e copertura con struttura mista, metallo /c.s., a geometria a falde incliante.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 321 lettera B, posto nel corpo "A" del complesso condominiale. Il portone è protetto con serramento a singola anta battente, realizzato con telaio in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro. L'apertura dall'immobile avviene mediante impianto citofonico ed è munito di videocitono.

La salita al piano avviene percorrendo il vano scala condominiale con rampe parallele, rifinite nelle pedate da lastre di ardesia e nei pianerottoli con pavimentazione in piastrelle quadrate dfi piccolo formato, tipo cotto. Le scale sono delimitate con ringhiere in metallo, smaltate color verde.

L'unità immobiliare pignorata si articola su due piani, primo e secondo (sottotetto), collegati tra loro mediante scala interna all'immobile in esame, realizzata in muratura rivestita con elementi lapidei-marmo abbinati al battiscopa laterale.

Al piano primo, il bene è composto da un ampio vano attrezzato per uso ufficio, da un un locale disimpegno con funzione altresì di anti bagno e da un bagno cieco.e finestre

Il piano sottotetto è cotituito da un locale utilizzato quale ufficio e da un piccolo locale per svago, attrezzato con una palestrina di arrampicata, con struttura e chiusure in legno.

La porta caposcala è di tipo blindato a singola anta battente.

Le porte interne, presenti solamente a chiusura del disimpegno/antibagno e del bagno, sono di tipo scorrevole ad incasso.

Le finestre, due al piano primo, sono realizzate a doppia anta battente con telaio in alluminio anodizzato, TT, con vetro camera e protette esternamente mediante persiane. Al piano sottotetto l'infixo è integrato nella copertura, tipo velux.

La pavimentazione del piano primo è omogenea in tutti i locali, realizzata con piastrelle in gres formato quadrato.



Nel bagno è altresì presente un rivestimento a parete in piastrelle su tutte le superfici verticali.

La pavimentazione al piano sottotetto è in listelloni in gres/ parquet.

Le pareti sono intonacate e completate con ciclo di finitura e tinteggiatura per interni.

La ventilazione del servizio igienico avviene tramite un aspiratore centrifugo installato a parete.

Nel suddetto bagno è installato un boiler elettrico, utilizzato per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria.

La climatizzazione del locale avviene sempre autonomamente mediante pdc con split pensili a parete.

L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione e gli impianti dispongono di dichiarazione di conformità, allegate alla presente perizia.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, ai necessari sopralluoghi in sito da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto e alla documentazione allegata alla perizia, tra cui quella tecnica reperita a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Pietra Ligure, (che un eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà eventualmente ripetere), e quella catastale.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès/paquet

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

nella media

infissi interni: scorrevole realizzati in legno

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in telaio in alluminio anodizzato con vetro camera.

nella media

Gli infissi, (n. 2), sono protetti esternamente mediante persiane

infissi esterni: integrato nella copertura

nella media

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in Intonaco/finitura e tinteggiatura

nella media

scaie: interna con rivestimento in luserna/marmo

nella media

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in reti dell'acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in condotte comunali. L' acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente mediante boiler elettrico installato nel bagno

nella media

condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split pensili a parete

nella media

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media

fognatura: a colonne montanti verticali la rete di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in depuratore

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri e setti in c.a.

nella media



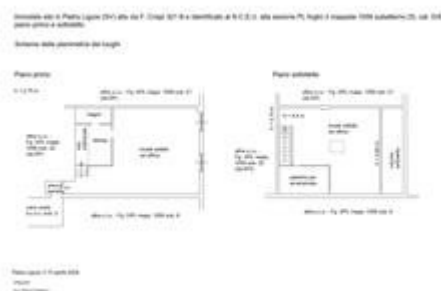
nella media 

nella media 

nella media 

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso e locale ufficio piano primo	60,50	x	100 %	=	60,50
Disimpegno/antibagno piano primo	10,30	x	100 %	=	10,30
Bagno piano primo	3,95	x	100 %	=	3,95
Ingombro scala interna di collegamento piano primo e sottotetto	4,60	x	100 %	=	4,60
Locale sottotetto attrezzato ad ufficio (sup. = 47,00 mq della quale si decurta quota parte per ridotta altezza, tenendo comunque conto dell'effettivo buon sfruttamento	29,90	x	100 %	=	29,90
Vano ad uso palestrina piano sottotetto	10,00	x	100 %	=	10,00
Quota superfici pareti divisorie interne e pareti portanti interne e perimetrali (sino ad un max del 10%)	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	129,25				129,25

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **210.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 210.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 210.000,00**

BENI IN PIETRA LIGURE VIA FRANCESCO CRISPI 321B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto scoperto a PIETRA LIGURE via Francesco Crispi 321B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1056 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana PL, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi n snc Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 31/07/2014 Pratica n. SV0077181 in atti dal 31/07/2014 Variazione di classamento (n. 28910.1/2014)
Coerenze: (dai documenti in atti, dalla documentazione catastale, dai titoli di provenienza e dal sopralluogo in sito) posto auto sub. 23 Fg. 3/PL mapp. 1056, area urbana sub. 31 del Fg. 3/PL mapp. 1056 su due lati e posto auto sub. 13 Fg. 3/PL mapp. 1056

Il suddetto immobile è così censiti al Catasto Fabbricati a seguito di:

a)- tipo mappale/tipo di frazionamento/variazione num. 112800.1/2010 del 14-7-2010 – Pratica n. SV0112800, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui è stato frazionato il mappale 916 orto irriguo fi. classe unica di mq. 3795 (= già di mq. 3568 ed il cui aumento di superficie a mq. 3795 è derivato, sempre con la stessa detta variazione, dall'incorporamento della superficie della particella 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227), venendo così a costituire, oltre ai mappali 1057, 1058 e 1059 (= non riguardanti) anche il mappale 1056 di mq. 2569, passato contestualmente dalla qualità orto irr. fi. classe unica alla qualità ente urbano sempre di mq. 2569. Si precisa che in precedenza:

- -il mappale n. 916 orto irr. fi. classe unica di mq. 3568 era stato così censito a seguito di tipo di frazionamento num. 161520.1/2006 del 23-1-2007 – Pratica n. SV0161520036202, riguardante l'originario mappale 39 orto irriguo fi. classe unica di mq. 4120 già così censito all'impianto meccanografico catastale datato 26-5-1976 e la cui superficie, a seguito di detto frazionamento, è passata a mq. 552;
- -il mappale n. 920 orto irr. fi. classe unica di mq. 227 era stato così censito, a seguito di tipo di frazionamento num. 36202.1/2007 del 2-3-2007 – Pratica n. SV0036202, riguardante il detto mappale 39 orto irriguo fi. classe unica di mq. 552, come già sopra indicato, frazionato nei mappali 39 di mq. 320 (= non più in oggetto), 919 di mq. 5 (= non in oggetto) e 920 di mq. 227 (= in oggetto);

b-1)- relativa denuncia di nuova costituzione urbana num. 2166.1/2010 del 1-12-2010 – Pratica n. SV0205672, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui sono state costituite le unità



immobiliari urbane censite al foglio 3 Sezione PL di Pietra Ligure mappale 1056 subalterni nn.1 (= quale bene comune non censibile ai subb. 3-6), n. 2 (= quale bene comune non censibile ai subb. 5-7-8), subb. da n. 3 al 13 (= quali unità in corso di costruzione) sub. 14 (= quale area urbana di mq. 900) e sub. 15 (= quale area urbana di mq. 525); il tutto come risulta da elaborato planimetrico con relativo elenco immobili presentato a corredo di detta denuncia di nuova costituzione urbana prot. SV0205672 del 1-12-2010 riferito al tipo mappale di cui sopra qui identificato col num. 112801 sempre del 14-7-2010;

b-2)- Successivamente relativamente al sub. 30 (= posto auto scoperto):

- -successiva denuncia di frazionamento e fusione n. 146846.1/2011 del 13-12-2011 – Pratica n. SV0310420, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui dal sub. 15 cat. F/1- area urbana di mq. 525 (= in oggetto) e dal sub. 16 (ex subb. 3-4-5 – costituito con denuncia di variazione n., 46569.1/2011 – Pratica n. SV0129089 del 16-6-2011 – non in oggetto) , sono stati costituiti gli immobili censiti con i subalterni 23, 24, 25 (= non in oggetto) e sub. 26 (= cat. F/1 – area urbana di mq. 535 in oggetto);
- -successiva denuncia di modifica superfici/subalterni n. 4159.1/2013 del 26-2-2013 – Pratica n. SV0019533, in atti meccanizzati catastali da pari data, con cui la superficie del mappale 1056 sub. 26 cat. F/1 – area urbana, in Via Francesco Crispi snc, piano T, è passata da mq. 535 a mq. 900 ed invariato il resto; -successiva denuncia di variazione per divisione ed ultimazione di fabbricato urbano num. 30159.1/2013 del 31-7-2013 – Pratica n. SV0086507, in atti meccanizzati catastali da pari data riguardante più immobili subalterni nn. 7, 10, 11, 12, 13, 14 (= tutti non in oggetto) e sub. 26 (= in oggetto –area urbana di mq. 900) e con cui in particolare dal frazionamento del sub. 26, sono stati creati i posti auto censiti con i subalterni n. 30 (= in oggetto), nn. 31 e 32 (= non in oggetto); il cui classamento e rendita catastale per il sub. 30 in oggetto proposti ai sensi del D.M. 701/94, in categoria C/6 classe 1 mq. 12 e rendita di Euro 46,48, come attualmente, sono stati confermati con denuncia d'Ufficio num. 28910.172014 del 31-7-2014 – Pratica n. SV0077181, in atti meccanizzati catastali da pari data, con l'annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione; il tutto come risulta, in particolare anche da ultimo elaborato planimetrico con relativo elenco immobili identificato col numero di protocollo SV0038116 del 25-3-2025.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame è un posto auto scoperto, a raso strada, avente dimensioni pari a circa 2,45 m x 4,40 m, adibito al parcheggio di un singolo veicolo.

La pavimentazione del bene in esame è di tipo carrabile, realizzata con manto in conglomerato bituminoso.



Il posto auto è dfinito lateralmente mediante segnaletica orizzontale - strisce gialle a terra -e in parte da un coprdolo in c.a..

L'accesso al bene è agevole.

Per una più facile e immediata valutazione dei luoghi in esame si rinvia alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima oltre, ovviamente, ai necessari sopralluoghi in sito da compiersi nell'eventuale interesse all'acquisizione del lotto e alla documentazione allegata alla perizia, tra cui quella tecnica reperita a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Pietra Ligure, (che un eventuale soggetto interessato all'acquisto potrà eventualmente ripetere), e quella catastale

Delle Componenti Edilizie:

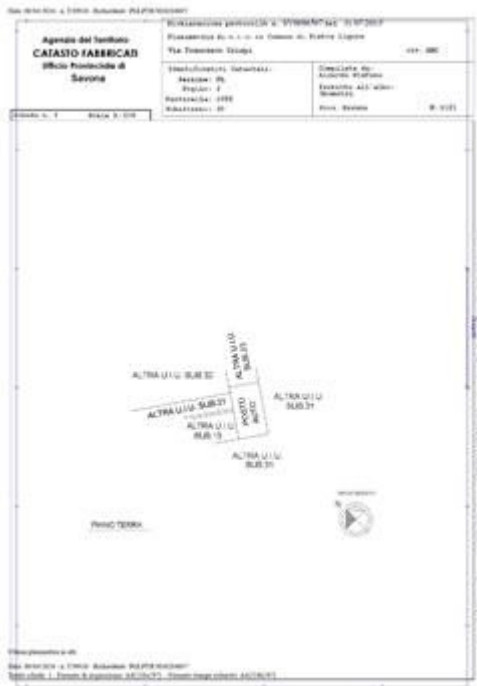
pavimentazione esterna: realizzata in nella media ★★★★★★★★
conglomerato bituminoso

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto singolo	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



Posto auto scoperto foglio 3/PL mappale 1056 subalterno 30- planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata compiuta applicando il criterio del confronto con i valori di mercato di immobili di similari caratteristiche e posizionati in analoghi ambiti territoriali e di mercato; altresì la valutazione è stata redatta valutando le caratteristiche e l'attuale uso dei beni in esame nonché il contesto del fabbricato/complesso edilizio in cui sono inseriti.

Pertanto sono stati considerati l'effettivo attuale stato di conservazione delle unità immobiliari in esame, la configurazione della distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, le destinazioni d'uso dei vani rilevati durante le operazioni peritalie l'attuale uso dei beni, i giudizi di conformità e tutti quegli elementi che possono condizionare la commerciabilità del compendio immobiliare.

E' stato valutato l'attuale stato di occupazione del bene e il titolo su cui si basa la detenzione.

Sono state analizzate le informazioni riscontrate in loco, le produzioni presenti nel fascicolo di causa e l'andamento del mercato immobiliare, tenuto altresì conto del prezzo e della data degli atti di compravendita dei beni in esame nonché delle perizie di stima già formulate in passato sui beni in esame, anche dall'Agenzia delle Entrate.

Altresì è stato considerato il possibile spettro di utenti che potrebbero essere interessati all'acquisto dei beni in esame alla luce della loro particolare collocazione, ritenendo peraltro che la loro vendita congiunta consentirebbe una migliore stima complessiva dei medesimi immobili e una loro più agevole alienazione.

Infine sono stati considerati i possibili costi di costruzione- ristrutturazione dei beni in questione alla luce delle pratiche edilizie riscontrate, della documentazione prodotta in atti di causa e dello stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

Il valore di stima proposto tiene quindi in considerazione tutte le valutazioni e le argomentazioni sviluppate e riportate nella perizia di stima e di tutte le informazioni reperibili nelle documentazioni in atti.

Per completezza e chiarezza di trattazione si riporta che per la determinazione del valore di vendita giudiziaria è stato altresì applicato al valore di stima un coefficiente di riduzione per la peculiarità della vendita in sede esecutiva cioè per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi apri al 15%, ricalcando l'indicazione normalmente in uso presso l'Ufficio per la redazione delle consulenze estimative giudiziarie, inserito nello specifico campo del software per la redazione della perizia in uso presso il corrente Tribunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona e Albenga, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, Sezione di Finale Ligure, ufficio tecnico di Pietra Ligure, agenzie: Immobiliare Rinaldi Ada, agenti immobiliari dal 1954 e Associazioni di settore, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare- Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Requot; Franchising immobiliari, 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	ufficio nel fabbricato artigianale	129,25	0,00	210.000,00	210.000,00
B	posto auto	11,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				225.000,00 €	225.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'oggetto della presente procedura è l'intera quota di proprietà delle unità immobiliari in esame e pertanto di per sé viene meno la necessità di vendere a terzi soggetti una sola quota parziale del diritto di proprietà dei beni pignorati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 375,06**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.459,94**

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: **€. 136.844,96**

data 15/06/2026

il tecnico incaricato
Pietro Pagliaro

