TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

17/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Dott. Giuseppe NICOSIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y
con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32
telefono: 039672356
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it
PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 17/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a ALTARE Via 8 Marzo 170, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un immobile in disuso composto da 2 piani; è completamente abbandonato, privo di infissi e impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via 8 Marzo 170, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

B **terreno agricolo** a ALTARE Via 8 Marzo 170, della superficie commerciale di **379.328,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni in parte a bosco ceduo, in parte a prato, in parte a pascolo. I terreni non risultano utilizzati salvo occupazioni abusive non conosciute.

Vedi il certificato di destinazione urbanistica per la destinazione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 10 (catasto terreni), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 16 particella 11 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 12 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 15 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 19 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 17 (catasto terreni)
  area fab. DM 76 ca
- foglio 16 particella 18 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 20 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 22 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 25 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 27 (catasto terreni)

- foglio 16 particella 29 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 3 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 41 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 30 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 37 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 42 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 43 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 46 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 44 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 45 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 48 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 47 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 28 sub. 1 (catasto terreni)
  porzione rurale Fp
- foglio 16 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 57 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 58 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 59 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 6 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 62 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 63 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 60 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 61 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 64 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 7 (catasto terreni)
- foglio 17 particella 8 (catasto terreni)

Il terreno presenta una forma varia, un'orografia a gradoni, una tessitura prevalente bosco ceduo

C **terreno agricolo** a QUILIANO, della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo a pascolo sito in Quiliano.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1280, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**380.658,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 151.824,96**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 151.824,96**
Data di conclusione della relazione:	**03/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 1922/265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 3774525,34

ipoteca **volontaria**, iscritta il 23/03/2007 a Milano 2 ai nn. 3547/824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 8000000.
Importo capitale: 4000000.
La formalità è riferita solamente a immobili in Altare-Quiliano-Savona.
Ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 30/06/2016 a MILANO 2 ai nn. 75267/47506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 04/05/2018 a MILANO 2 ai nn. 56770/37811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 13/09/2006 a firma di Notaio GIOGLIO ai nn. 830/405 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a MILANO 2 ai nn. 11187/7030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di Notaio GIOGLIO ai nn. 1124/626 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a MILANO 2 ai nn. 3546/1973

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 01/67.
L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967- Per la ristrutturazione bisogna presentare richiesta in Comune di Altare: Il comune in forza dei Piani attuali verificherà l'eventuale rilascio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in pessimo stato d'uso e manutenzione
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria -gli oneri potranno essere determinati solo alla presentazione della pratica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e oneri per sanatoria (si indica il minimo di legge pari a € 516): €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento planimetrico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €.2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALTARE VIA 8 MARZO 170

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a ALTARE Via 8 Marzo 170, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un immobile in disuso composto da 2 piani; è completamente abbandonato, privo di infissi e impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 5 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Via 8 Marzo 170, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	molto scarso
panoramicità:	molto scarso
livello di piano:	molto scarso
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	mediocre
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	**50,00**				**50,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	300,00	=	**15.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
appartamento in disuso	0,00

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**

BENI IN ALTARE VIA 8 MARZO 170

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ALTARE Via 8 Marzo 170, della superficie commerciale di **379.328,00** mq per la

quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni in parte a bosco ceduo, in parte a prato, in parte a pascolo. I terreni non risultano utilizzati salvo occupazioni abusive non conosciute.

Vedi il certificato di destinazione urbanistica per la destinazione.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 10 (catasto terreni), intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 16 particella 11 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 12 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 15 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 19 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 17 (catasto terreni)
  area fab. DM 76 ca
- foglio 16 particella 18 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 20 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 22 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 25 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 27 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 29 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 3 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 41 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 30 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 37 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 42 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 43 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 46 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 44 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 45 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 48 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 47 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 28 sub. 1 (catasto terreni)
  porzione rurale Fp
- foglio 16 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 53 (catasto terreni)

- foglio 16 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 57 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 58 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 59 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 6 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 62 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 63 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 60 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 61 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 64 (catasto terreni)
- foglio 16 particella 7 (catasto terreni)
- foglio 17 particella 8 (catasto terreni)

Il terreno presenta una forma varia, un'orografia a gradoni, una tessitura prevalente bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km — al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso
panoramicità: molto scarso
livello di piano: molto scarso
stato di manutenzione: pessimo
luminosità: mediocre
qualità degli impianti: pessimo
qualità dei servizi: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	379.328,00	x	100 %	=	379.328,00
Totale:	**379.328,00**				**379.328,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/07/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 95/2014

Descrizione: terreno agricolo di mq 611,00, accessibile da Via Molino., 4

Indirizzo: Strada Vicinale Cianasso - frazione Cerri, snc Quiliano, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 5.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.130,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,299.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 134/2021

Descrizione: Terreno agricolo, della superficie commerciale di 2.400,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Qualità catastale pascolo, contiguo al mappale 483 (lotto 1)., 2

Indirizzo: Località Negreppie, frazione Vispa, snc Carcare, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.950,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 2.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,392.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore dimercato, da tecnico abilitato, del tutto estraneo ai rapporti intercorsi tra la proprietà in regime di procedura fallimentare ed il contesto socio-economico di riferimento.

Per "valore di mercato" deve intendersi il più probabile prezzo in contanti,ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di

transazione e di intermediazione, per il quale il bene è liberamente venduto in un mercato reale,nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel propriointeresse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per unnormale periodo, senza occulte finalità fittizie.

Per la stima della proprietà in esame, costituita da terreni a destinazione prevalentementeagricola,

sono state prese in esame: le caratteristiche generali dei terreni, e del contestourbano/rurale di riferimento, le caratteristiche tecniche e lo stato di conduzione, il grado dicommerciabilità sulla base dell'attuale mercato, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispettoai valori di riferimento per cause specifiche.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione dellasuperficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m2, può esserefatto riferimento all'annuario statistico regione Liguria 28/01/2021 del 2020. Ilvalore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti dimercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulleultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valorecorrente di mercato su dette aree si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione,dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di cura delle essenze arboree. Tali valori si attestano in un intervallo che va da 3613,99 a 3794,68 €/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	379.328,00	x	0,37	=	**140.351,36**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.351,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.351,36**

BENI IN QUILIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a QUILIANO, della superficie commerciale di **1.280,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo a pascolo sito in Quiliano.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 1280, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	1.280,00	x	100 %	=	1.280,00
Totale:	**1.280,00**				**1.280,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.280,00	x	0,37	=	**473,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 473,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 473,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Altare, agenzie: Immobilare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	50,00	0,00	15.000,00	15.000,00
B	terreno agricolo	379.328,00	0,00	140.351,36	140.351,36

C	terreno agricolo	1.280,00	0,00	473,60	473,60
				155.824,96 €	**155.824,96 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.824,96**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.824,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTARE 17/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SAVONA, della superficie commerciale di **1.981.141,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno in parte bosco ceduo e in parte seminativo.

I terreni non risultano utilizzati salvo occupazioni abusive non conosciute.

Vedi il certificato di destinazione urbanistica per la destinazione.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 10 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 11 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 12 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 15 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 22 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 23 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 24 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 25 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 29 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 27 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 28 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 3 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 30 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 31 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 19 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 17 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 18 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 59 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 6 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 61 (catasto terreni)

- foglio 11 particella 62 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 63 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 65 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 48 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 34 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 35 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 37 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 38 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 42 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 43 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 44 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 45 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 47 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 32 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 33 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 20 (catasto terreni)
  Fabbricato diruto
- foglio 11 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 15 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 66 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 68 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 70 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 111 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 112 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 59 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 61 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 62 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 64 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 57 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 92 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 9 (catasto terreni)

Coerenze: Area fab Dm

- foglio 11 particella 91 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 86 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 87 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 46 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 47 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 48 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 75 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 8 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 82 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 83 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 84 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 85 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 74 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 75 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 7 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 70 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 71 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 73 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 68 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 69 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 66 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 67 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 20 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 22 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 23 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 25 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 26 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 27 (catasto terreni)

area fab Dm

- foglio 22 particella 28 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 29 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 3 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 30 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 31 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 32 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 33 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 34 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 35 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 36 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 37 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 38 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 39 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 40 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 41 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 57 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 58 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 6 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 7 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 19 (catasto terreni)

fabbricato diruto

- foglio 22 particella 18 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 72 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 74 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 76 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 77 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 77 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 78 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 83 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 91 (catasto terreni)

- foglio 23 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 86 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 89 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 90 (catasto terreni)

Il terreno presenta una forma varia, un'orografia a gradoni, una tessitura prevalente bosco ceduo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.981.141,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 733.022,17**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 733.022,17**
Data di conclusione della relazione:	**03/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 04/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 1922/265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 3774525,34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 07/07/2016 a MILANO 2 ai nn. 75267/47506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 24/01/2018 a MILANO 2 ai nn. 56770/37811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2006), con atto stipulato il 13/09/2006 a firma di Notaio Gioglio ai nn. 830/405 di repertorio, trascritto il 29/09/2006 a MILANO 2 ai nn. 11187/1973

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2007), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di Notaio Gioglio ai nn. 1124/626 di repertorio, trascritto il 29/03/2007 a MILANO 2 ai nn. 3758/2102

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAVONA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAVONA, della superficie commerciale di **1.981.141,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno in parte bosco ceduo e in parte seminativo.

I terreni non risultano utilizzati salvo occupazioni abusive non conosciute.

Vedi il certificato di destinazione urbanistica per la destinazione.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 10 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 11 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 12 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 15 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 22 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 23 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 24 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 25 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 29 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 27 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 28 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 3 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 30 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 31 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 19 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 17 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 18 (catasto terreni)

- foglio 11 particella 59 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 6 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 61 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 62 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 63 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 65 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 48 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 34 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 35 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 37 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 38 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 42 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 43 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 44 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 45 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 47 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 32 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 33 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 20 (catasto terreni)
  Fabbricato diruto
- foglio 11 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 15 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 66 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 68 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 70 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 111 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 112 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 13 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 14 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 59 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 61 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 62 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 64 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 57 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 54 (catasto terreni)

- foglio 21 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 92 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 9 (catasto terreni)
  Coerenze: Area fab Dm
- foglio 11 particella 91 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 86 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 87 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 46 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 47 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 48 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 21 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 75 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 8 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 82 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 83 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 84 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 85 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 74 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 75 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 7 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 11 particella 70 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 71 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 73 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 68 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 69 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 66 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 67 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 11 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 20 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 21 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 22 (catasto terreni)

- foglio 22 particella 23 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 25 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 26 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 27 (catasto terreni)
  area fab Dm
- foglio 22 particella 28 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 29 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 3 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 30 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 31 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 32 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 33 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 34 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 35 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 36 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 37 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 38 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 39 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 40 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 41 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 49 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 5 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 50 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 51 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 53 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 52 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 54 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 55 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 56 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 57 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 58 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 6 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 7 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 16 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 19 (catasto terreni)
  fabbricato diruto
- foglio 22 particella 18 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 2 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 72 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 74 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 76 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 77 (catasto terreni)

- foglio 22 particella 77 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 78 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 83 (catasto terreni)
- foglio 22 particella 91 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 1 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 4 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 86 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 89 (catasto terreni)
- foglio 23 particella 90 (catasto terreni)

Il terreno presenta una forma varia, un'orografia a gradoni, una tessitura prevalente bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	1.981.141,00	x	100 %	=	1.981.141,00
Totale:	**1.981.141,00**				**1.981.141,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 216/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari ad 1/2 di n. 4 terreni della superficie catastale complessiva di mq. 157,00., 1

Indirizzo: Via Santuario, 164-162 Savona, SV

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.336,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 4.446,79 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.446,79 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 680.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore dimercato, da tecnico abilitato, del tutto estraneo ai rapporti intercorsi tra la proprietà in regime di procedura fallimentare ed il contesto socio-economico di riferimento.

Per "valore di mercato" deve intendersi il più probabile prezzo in contanti,ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di

transazione e di intermediazione, per il quale il bene è liberamente venduto in un mercato reale,nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel propriointeresse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per unnormale periodo, senza occulte finalità fittizie.

Per la stima della proprietà in esame, costituita da terreni a destinazione prevalentementeagricola, sono state prese in esame: le caratteristiche generali dei terreni, e del contestourbano/rurale di riferimento, le caratteristiche tecniche e lo stato di conduzione, il grado dicommerciabilità sulla base dell'attuale mercato, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispettoai valori di riferimento per cause specifiche.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione dellasuperficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m2, può esserefatto riferimento all'annuario statistico regione Liguria 28/01/2021 del 2020. Ilvalore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti dimercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulleultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valorecorrente di mercato su dette aree si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione,dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di cura delle essenze arboree. Tali valori si attestano in un intervallo che va da 3613,99 a 3794,68 €/ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.981.141,00	x	0,37	=	**733.022,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 733.022,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 733.022,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona, agenzie: Immobilare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.981.141,00	0,00	733.022,17	733.022,17
				733.022,17 €	**733.022,17 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 733.022,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 733.022,17**

data 03/06/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena