Geom. GHIA Giovanni
Piazza Angelo Ferrari 7 - 17017 MILLESIMO
ghiagiovanni@libero.it – giovanni.ghia@geopec.it

Relazione tecnica - Comfort letter

Il sottoscritto Geom. Ghia Giovanni con Studio in Millesimo, Piazza Angelo Ferrari civ. 7 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SAVONA al n. 1709, assicurato per l'attività professionale con N. HEC049723/P/2026 è stato incaricato dalla **Società E.M.I. S.n.c. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio"** nella persona del legale rappresentante ING. Campani Cristian di redigere una confort letter sulla base della perizia di stima redatta dal geom. Mutti a supporto ad uno strumento di regolazione della crisi di impresa e dell'insolvenza attraverso una "domanda prenotativa" ex art. 44 D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ss. Mm. Ii iscritta al registro delle imprese il 22 dicembre 2022.

A conclusione dell'iter professionale che ha portato al deposito della relazione di stima nel febbraio 2023 ed al processo di omologazione, con sentenza n. 22/2025 pubblicata in data 6 giugno 2025, il Tribunale di Savona ha omologato il Piano e la Proposta di concordato in continuità aziendale presentati da E.M.I. S.n.c. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio".

Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c. per i beni meglio di seguito identificati.

Il prezzo base verrà considerato nel bando di vendita ex art. 114 bis CCII come il valore di partenza dell'eventuale asta immobiliare: 6.284 diconsi seimiladuecentoottantaquattro.00.

Lotto in oggetto:

- **TERRENI SITI IN PLODIO (SV) 17043**

- **Descrizione sommaria**

Terreni risultano censiti al foglio 4, particelle 27, 28 e 29, classificati dal PRG in zona AGPN – Agricola a Protezione Naturale, totalmente o parzialmente boscata.

La disciplina ammette la funzione abitativa connessa e funzionale ad attività zootecniche, subordinata al parere favorevole del Servizio Agroalimentare, alla dimensione minima dell'allevamento e alla qualifica del richiedente quale imprenditore a titolo principale. Deve essere mantenuta la destinazione agricola e l'abitazione non può essere alienata separatamente dall'azienda. È inoltre ammessa l'attività agrituristica alle condizioni richiamate nel certificato.

Geom. GHIA Giovanni
Piazza Angelo Ferrari 7 - 17017 MILLESIMO
ghiagiovanni@libero.it – giovanni.ghia@geopec.it

I principali parametri edilizi sono:

Parametro	Valore
Indice di fabbricabilità fondiaria	0,01 m³/m²
Distanza dai confini	5,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
D.A., come indicata nel CDU	10,00 m
Altezza massima	8,00 m

È consentito l'asservimento di terreni appartenenti alle zone AG e AGPN nell'intero territorio comunale, purché almeno un terzo della superficie asservita sia contiguo e costituisca il lotto sul quale insiste il fabbricato in progetto. Per gli edifici residenziali esistenti è ammesso un incremento volumetrico massimo del 20%, anche prescindendo dall'indice fondiario, finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario. Tale incremento è consentito una sola volta, nel rispetto degli altri parametri e purché l'edificio non abbia già subito variazioni volumetriche successive all'approvazione dello strumento urbanistico vigente. Per gli edifici rurali destinati, anche in passato, alla residenza, il certificato richiama inoltre interventi di risanamento e ristrutturazione con incremento del 20% per servizi igienici o una migliore distribuzione interna.

Sono ammesse serre fisse con altezza massima al colmo di 5,00 m, previa apposita autorizzazione e presentazione del progetto comprendente le sistemazioni e la regimazione delle acque.

Non risultano contratti di Locazione in essere.

DIMENSIONI BENI IN OGGETTO

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
4	**27**	**Bosco ceduo**	**2**	**27.130 m²**
4	**28**	**Bosco misto**	**2**	**1.250 m²**
4	**29**	**Seminativo**	**3**	**3.040 m²**
		Totale		**31.420 m²**

SI RIPORTA IL VALORE DEL QUADRO DI INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTU

DEI TERRENI (ANNO 2026) - REGIONI AGRARIE (valori espressi in Euro/ha)

	Altare – Cairo Montenotte – Carcare – Cengio – Cosseria – Dego – Giusvalla – Mallare – Millesimo – Mioglia – Pallare – Piana Crixia – Plodio – Pontinvrea – Roccavignale – Sassello – Stella – Urbe		
TIPI DI COLTURA	N° 1		
SEMINATIVO		*	10.495,30
SEMINATIVO ARBORATO	**	*	13.567,64
SEMINATIVO IRRIGUO			18.688,21
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO			23.008,92
PRATO		*	7.216,95
PRATO ARBORATO			7.772,10
PRATO IRRIGUO			11.473,09
PRATO IRRIGUO ARBORATO			12.583,41
PASCOLO			1.184,32
PASCOLO ARBORATO			1.295,36
PASCOLO CESPUGLIATO			806,81
ORTO			24.721,57
ORTO IRRIGUO			33.968,58
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE			0,00
VIGNETO			26.420,01
FRUTTETO			19.787,53
FRUTTETO IRRIGUO			23.173,39
ULIVETO			33.968,58
ROSETO			0,00
NOCCIOLETO			24.962,52
CASTAGNETO DA FRUTTO			4.460,49
CANNETO			9.931,56
BOSCO DI ALTO FUSTO			3.845,89
BOSCO CEDUO		*	3.611,79
BOSCO MISTO		*	3.611,79
PALMETO-FRONDA ORNAMENTALE			0,00
AGRUMETO			0,00
INCOLTO PRODUTTIVO			1.184,32
INCOLTO STERILE			740,21

CONTENUTI DEL CERTIFICATO NOTARILE

Il certificato notarile del 1° settembre 2026, con accertamenti aggiornati al 31 agosto 2026, riguarda un appezzamento di terreno situato nel Comune di Plodio (SV), attraversato da una strada, della superficie catastale complessiva di 31.420 m².

I beni risultano di piena ed esclusiva proprietà della società E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c., in concordato preventivo, e sono censiti al Catasto Terreni come segue:

o	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
	27	Bosco ceduo	2	**27.130 m² 0.6 euro / mq**
	28	Bosco misto	2	**1.250 m² / 0.36 euro / mq**
	29	Seminativo	3	**3.040 m² 1.05 euro / mq**
		Totale		31.420 m²

Relazione estimativa dei terreni

presente relazione ha per oggetto la determinazione del valore complessivo dei terreni in esame, mediante raffronto ı i valori unitari riportati nel *Quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni – Anno 2026*. fini del calcolo sono stati assunti i valori unitari di € 10.495,30/ha e € 3.611,79/ha, corrispondenti rispettivamente a € 4953/m² e € 0,361179/m². Applicando alle superfici dei singoli mappali i rispettivi valori unitari, si ottiene un valore icolo complessivo di riferimento pari a € 13.408,80.

e importo è stato rettificato in funzione delle caratteristiche dei fondi. I terreni si presentano interamente incolti a loro conformazione morfologica ne limita l'utilizzazione agricola. Si è tenuto conto, inoltre, dell'assenza di ssibilità edificatorie e dell'assenza di colture in atto o di legname utilizzabile suscettibili di incrementare il valore dei ndi. Per effetto di tali condizioni, al valore agricolo di riferimento è stata applicata una riduzione del 53,13525%, rispondente a € 7.124,80. **Il valore complessivo di stima dei terreni è pertanto pari a € 6.284,00.**

Geom. GHIA Giovanni
Piazza Angelo Ferrari 7 - 17017 MILLESIMO
ghiagiovanni@libero.it – giovanni.ghia@geopec.it

La proprietà deriva da un atto di permuta del 28 marzo 2001, repertorio n. 28873, trascritto a Savona il 13 aprile 2001 ai nn. 3469/2587.

Il certificato riporta le seguenti formalità:

- Servitù di metanodotto a favore di SNAM S.p.A., gravante esclusivamente sul mappale 27, costituita con atto autenticato nelle date 18 marzo e 3 maggio 1988, repertorio n. 73575, trascritto il 1° giugno 1988 ai nn. 4577/3360 – GRAVANTE SUL FOGLIO 4 MAPPALE 27

- Ulteriore servitù di metanodotto a favore di SNAM Rete Gas S.p.A., sempre sul solo mappale 27, costituita con atto del 13 settembre 2006, Notaio Claudio Bellezza, repertorio n. 94226, trascritto il 4 ottobre 2006 ai nn. 11427/7176 - GRAVANTE SUL FOGLIO 4 MAPPALE 27

- Decreto di apertura del concordato preventivo, emesso dal Tribunale di Savona l'11 ottobre 2023, repertorio n. 21/2022, trascritto il 29 dicembre 2023 ai nn. 13395/10933.

CONFINI

- FG 4 MAPPALE 27 confinante con: **FG** 4 **mappale** 53**, FG** 4 **mappale** 26**, FG** 4 **mappale** 28**, FG** 4 **mappale** 29**,**

- FG 4 MAPPALE 28 confinante con: **FG** 4 **mappale** 27**, FG** 4 **mappale** 29,

- FG 4 MAPPALE 29 confinante con: **FG** 4 **mappale** 28**, FG** 4 **mappale** 184, **FG** 4 **mappale** 27, **FG** 4 **mappale** 242.

PROPRIETA'

- Le unità immobiliari sopra descritte risultano nella piena proprietà di E.M.I. S.n.c. del geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio (CF. 00677660094).

Geom. GHIA Giovanni
Piazza Angelo Ferrari 7 - 17017 MILLESIMO
ghiagiovanni@libero.it – giovanni.ghia@geopec.it

- **Vincoli ed oneri giuridici - provenienza**

  Vedasi relazione ipotecaria ventennale a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona *sub* **All. 2**.

  Giudizi di conformità:

  CONFORME

- **Conformità urbanistica:**

  CONFORME

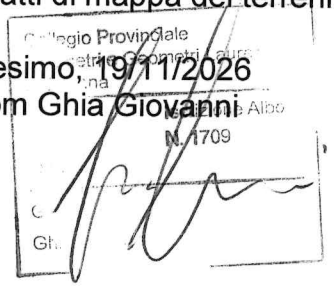
- **Conformità catastale:**

  CONFORME

ALLEGATI:

- Certificato notarile,
- Certificato di destinazione urbanistica,
- Estratti di mappa dei terreni.

Millesimo, 19/11/2026
Geom Ghia Giovanni



CERTIFICATO NOTARILE EX ART. 1 LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI----------

Oggetto: procedura concorsuale della società "**E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C.**" in concordato preventivo, con sede in Cengio (SV), Via Vittorio Veneto n. 14, capitale sociale Euro 1.032.913,80 (unmilionetrentaduemilanovecentotredici virgola ottanta), partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Riviere di Liguria Imperia La Spezia Savona: 00677660094, numero Rea SV-84168.----------

Il sottoscritto dottor Notaio in Savona, dopo aver eseguito gli accertamenti catastali e presso i Registri Immobiliari, assumendone la piena responsabilità----------

----------CERTIFICA----------

A) che i beni infra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà della società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. in forza dei seguenti titoli e passaggi:----------

. atto di permuta a mio rogito in data 28 marzo 2001 repertorio n. 28873 trascritto a Savona in data 13 aprile 2001 ai numeri 3469/2587.----------

B) che alla data del **31 agosto 2026** gli stessi beni risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:----------

. **servitù di metanodotto** a favore della società SNAM Spa, a carico del solo terreno censito al foglio 4 mappale 27 costituita con atto autenticato dal Notaio Carlo d'Aste di Rapallo in data 18 marzo 1988 e dal Notaio Paolo Di Giovanni in data 3 maggio 1988, repertorio n. 73575, trascritto a Savona in data 1 giugno 1988 ai numeri 4577/3360;----------

. **servitù di metanodotto** a favore della società SNAM Rete Gas Spa, a carico del solo terreno censito al foglio 4 mappale 27 costituita con atto autenticato dal Notaio Claudio Bellezza di Novara in data 13 settembre 2006 n. 94226 di repertorio trascritto a Savona con nota in data 4 ottobre 2006 ai nn. 11427/7176;----------

. **decreto di apertura di concordato preventivo** emesso dal Tribunale di Savona in data 11 ottobre 2023 repertorio n. 21/2022, trascritto a Savona in data 29 dicembre 2023 ai numeri 13395/10933.----------

----------DESCRIZIONE DEI BENI----------

in Comune di **Plodio (SV):**----------

- appezzamento di terreno, attraversato da strada, della superficie catastale complessiva di mq. 31.420 (trentunomilaquattrocentoventi); a confini: rio, mappali di altro foglio, strada e mappale 26 del foglio 4.----------

Detto immobile risulta così censito al Catasto Terreni di detto Comune:----------

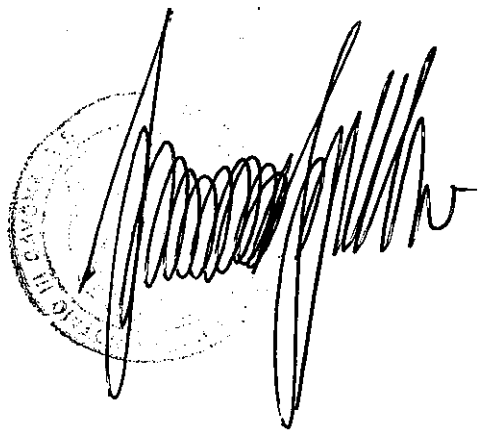
. **foglio 4 - mappale 27** - bosco ceduo - classe 2 - superficie mq. 27130- Reddito Dominicale euro 11,21 - Reddito Agrario euro 1,40;----------

. **foglio 4 - mappale 28** - bosco misto - classe 2 - superficie

mq. 1250 - Reddito Dominicale euro 0,71 - Reddito Agrario euro 0,13.----------

. foglio 4 - mappale 29 - seminativo - classe 3 - superficie mq. 3040 - Reddito Dominicale euro 5,50 - Reddito Agrario euro 7,07.----------

Savona, 1 settembre 2026----------



Direzione Provinciale di Savona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ELEONORA MENNELLA

Vis. tel.

4-Set-2026 11:1:52 Protocollo pratica T102001/2026

Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.
Scala originale: 1:2000

Comune: (SV) PLOD:O
Foglio: 4

1 Particella: 27



N=-11300

E=-53600

Prot. uscita
n. 2662 del 04/09/2026

Imposta di bollo
Identificativo
n. 01241134953559
del 22/07/2027

COMUNE DI PLODIO

Provincia di Savona

C.A.P. 17043 – Tel. (019)519649 – FAX (019)519640 – Partita IVA 00261320097

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R. 6/6/2001 n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la richiesta di certificato destinazione urbanistica pervenuta in data 20/08/2026 dal Geom. [redacted] con studio in Millesimo, Piazza Ferrari n. 7, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Campani Cristian quale legale rappresentante della società E.M.I. del Geom. Bagnasco Gianpaolo e Alfio SNC con sede in Via Vittorio Veneto n. 14 – 17056 Cengio (SV);

VISTA la **VARIANTE** al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 105 in data 15/4/1999;

VISTA la **VARIANTE PARZIALE** al P.R.G. adottata con deliberazione del C.C. n. 4 in data 10/03/2014;

VISTO l'**ADEGUAMENTO ALLE PRESCIZIONI DGR 391 DEL 01/06/2018** adottata con deliberazione del C.C. n. 54 del 20/12/2018;

AI SENSI dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380:

C E R T I F I C A

che i terreni individuati a catasto come sotto riportati sono ubicati, nell'ambito dello strumento urbanistico in premessa indicato, nelle seguenti zonizzazioni:

- Particelle n.27, 28 e 29 del foglio di mappa n. 4 in zona AGPN

PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI ZONA AGPN – Agricola a Protezione Naturale:

Destinazioni d'uso:
Zona agricola a protezione naturale totalmente o parzialmente boscata. Sono consentiti nei limiti e con gli indici previsti in tabella le seguenti destinazioni:

a) funzione abitativa connessa e funzionale ad attività zootecniche. A tal fine dovranno sussistere le seguenti condizioni:
- dovrà essere rilasciato parere favorevole da parte del Servizio Agroalimentare che dovrà accettare la sussistenza della dimensione minima dell'Azienda in base all'allegata tabella.

- il richiedente dovrà essere imprenditore a titolo principale.
- dovrà essere prescritto il mantenimento della destinazione d'uso agricola e l'abitazione annessa all'azienda agricola non potrà essere alienata separatamente da quest'ultima.

Tabella per la valutazione della dimensione minima dell'allevamento (calcolata in UBA: unità Bovino Adulto)

BOVINI DA CARNE	stalla tradizionale 20 UBA
	stalla tradizionale 40 UBA
BOVINI DA LATTE	stalla tradizionale 10 UBA
	stalla tradizionale 20 UBA
EQUINI	stalla tradizionale 20 UBA
	stalla tradizionale 40 UBA
OVINI – CAPRINI	stalla tradizionale 40 UBA

- Agriturismo alle condizioni di cui alla L.R. n. 33/1936 e s.m.i.

Parametri edilizio-urbanistici:

I.F. 0,01 mc/mq	D.A. 10,00 m
D.C. 5,00 m	H. 8,00 m
D.F. 10,00 m	

Nelle zone agricole AGPN è ammesso l'asservimento di aree comprese nell'ambito della stessa zona omogenea o aree equivalenti (AG-AGPN) su tutto il territorio comunale a condizione che almeno 1/3 della superficie da asservire sia contigua e costituita dal lotto su cui insiste il sedime del fabbricato in progetto.

Modalità d'intervento

Nelle zone agricole AGPN è ammesso, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso a residenza, un incremento volumetrico (a prescindere dal rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario stabilito per le singole zone omogenee AGPN) finalizzato all'adeguamento sotto il profilo igienico sanitario degli edifici stessi, a condizione che:

a) sia contenuto entro il 20% rispetto alla volumetria esistente.
b) venga applicato una sola volta.
c) siano rispettati gli altri parametri urbanistici-edilizi stabiliti dalle presenti norme.
d) si tratti di costruzioni che non hanno subito variazioni in termini volumetrici successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Costruzioni di serre

In relazione alle finalità a gli obblighi della L.r.01/06/1976 n.17 e s.m.i., il PRG individua l'ammissibilità e le caratteristiche delle costruzioni a serra nell'ambito delle zone agricole ferme restando in ogni caso per le serre fisse:

- l'altezza massima di 5,00 metri misurata al colmo della copertura.
- l'obbligo di richiesta al Sindaco di apposita autorizzazione per i nuovi impianti.
- l'obbligo di presentazione a tal fine, di apposito progetto contenente le previsioni, oltreché delle serre, per cui non vengono fissati limiti di superficie massima ammissibile, di tutte le opere di sostegno e di contenimento e di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Prescrizioni particolari:

Gli edifici rurali, compresi nella zona AGPN che siano o che siano stati destinati alla residenza possono essere risanati e ristrutturati consentendo un incremento del volume del 20% per

l'installazione di servizi igienico – sanitari o per favorire una più razionale distribuzione dei locali, prescindendo dall'indice fondiario ma rispettando tutte le altre prescrizioni delle tabelle.

È inoltre consentito nelle zone agricole eseguire derivazioni di acque per uso agricolo o domestico ed eseguire opere per prevenire dissesti idrogeologici, cercare e derivare acque minerali, porre in opera elettrodotti ed acquedotti e servizi interrati di ogni genere.
Relativamente alla costruzione di piccoli pollai o in genere ricovero di bestiame ed attrezzi agricoli, di uso e consumo famigliare, di dimensioni non superiori ai 20 mq, e 50 mc, nelle zone AG non sono sottoposti all'obbligo dell'asservimento. Tali costruzioni tuttavia devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie caratteristiche del luogo in cui s'inseriscono. Sono esclusi box o contenitori realizzati con pannelli prefabbricati o composti da metallo.

***

Per quanto non espressamente disciplinato dalla richiamata normativa, valgono i vincoli e le disposizioni di Legge vigenti in materia di urbanistica, edilizia privata e igiene ambientale, nonché degli strumenti urbanistici sovracomunali;

Si segnala infine che sul sito del Comune di Plodio (www.comune.plodio.sv.it) nell'area tematica Pianificazione e governo del territorio sono consultabili la normativa e gli elaborati grafici relativi al P.R.G. vigente.

Si rilascia il presente certificato in carta legale ai sensi e per i soli fini dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e smi.

La presente certificazione non costituisce impegnativa per il Comune per il rilascio di permessi a costruire.

Si rilascia la presente certificazione in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Plodio, lì 04/09/2026

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
Arch. Briano Valerio

Architetto
VALERIO
BRIANO
ORDINE
DEGLI
ARCHITETTI
DI SAVONA
04.09.2026
09:06:42
GMT+02:00