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 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.

Il prezzo base verrà considerato nel bando di vendita ex art. 114 bis CCII come il valore di partenza dell'eventuale asta immobiliare: 28.500 euro diconsi ventottomilacinquecento,00 come confermato dalla perizia tecnica di stima redatta dal sottoscritto Geom. Ghia Giovanni.

Lotto in oggetto:

FABBRICATO SITO IN VIA PONTEVECCHIO – MILLESIMO (SV) 17017

- **Descrizione sommaria**

L'immobile presenta una conformazione planimetrica prevalentemente longitudinale, con sagoma irregolare e murature perimetrali di spessore variabile.

Il piano terreno comprende locali accessori destinati a legnaia, articolati in due ambienti consecutivi, per i quali sono indicate altezze interne rispettivamente pari a 2,50 m e 2,70 m. In prossimità del vano scala è presente un piccolo locale sottoscala.

Completa il livello un'area scoperta di forma pressoché rettangolare, denominata cortile.

Il piano secondo comprende una cucina di circa 15,34 m², un soggiorno di circa 25,17 m² e una camera di circa 16,17 m². Gli ambienti sono disposti in successione, con il soggiorno in posizione centrale, la cucina a un'estremità e la

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

camera sul lato adiacente al vano scala. In corrispondenza della cucina sono presenti un balcone e un piccolo locale accessorio indicato come latrina.

L'immobile versa complessivamente in stato fatiscente e necessita di una ristrutturazione pesante e completa, estesa a ogni sua parte. Gli interventi necessari comprendono il rifacimento dei solai, il completo rifacimento degli impianti, la sostituzione degli infissi e il rinnovo delle finiture interne ed esterne.

Si rende pertanto necessario un intervento organico di recupero edilizio, previa verifica delle condizioni delle strutture esistenti, finalizzato al ripristino dei requisiti di sicurezza, funzionalità e fruibilità dell'immobile**.**

L'accesso al piano abitativo avviene attraverso il passaggio comune ai comproprietari, posto al piano primo, come rappresentato nella planimetria, il passaggio è comune al Fg 3 mappale 567 sub 4 Via pontevecchio n. 144 Piano 2 di altra proprietà.

L'attestato di prestazione energetica è in Corso di Redazione e sarà disponibile per la data del rogito notarile.

Non risulta nessun contratto di locazione in essere sui fabbricati in oggetto di stima e pertanto risultano liberi.

CONFERMA DEL VALORE DEL BENE

CALCOLO CONSISTENZE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA Mq
ABITAZIONE	47.68	100%	47.68
LOCALE LEGNAIA	38,24	20%	7.64
CORTE	14	10 %	1.4
	TOTALE		**56.72**

RIFERIMENTO	VALORE DI MERCATO min euro/mq	VALORE DI MERCATO max euro/mq
OMI (agenzia Entrate)	EURO 670	EURO 1000
Borsino Immobiliare	EURO 678	EURO 827
MEDIA DEI VALORI ASSOLUTI	831 euro/mq	
VALORE DI MERCATO REALE	600 euro/mq	

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

MEDIA DEI COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE

1) UBICAZIONE: 0.80
2) TIPOLOGIA: 0.85
3) UTILIZZO E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE: 0.85
4) MANUTENTIVO: 0.80
5) CONSISTENZA: 0.80
6) CONTRATTAZIONE ED ATTENDIBILITA': 0.85
7) COEFFICICIENTE FINALE: 0.825

Viene pertanto applicato il coefficiente di omogeneizzazione al valore medio calcolato: 600,00 euro/mq x 0.825 = 495 Euro / Mq.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, le dotazioni impiantisti che e la qualità dei materiali impiegati, nonché l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione, il valore unitario così determinato e quantificato in €/mq 495 Euro / Mq è conforme all'ordinarietà del mercato anche in relazione alla contrattazione del mercato attuale per effetto della crisi in atto. Viene così moltiplicato il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determi nata in mq 56.72 si ottiene il più probabile valore di mercato a € 28.076,40 €, arro tondati in €28.500 DICONSI VENTOTTOMILACINQUECENTO,00

SITUAZIONE CATASTALE

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Millesimo al fg. 3 mappale 567 sub 3 – Via Pontevecchio n. 144 Piano 2 – categoria catastale A/5 classe 2 4 VANI rendita 119.82.

  L'Alloggio posto al piano secondo, la cantina posta al piano terra e la piccola porzione di terreno antistante ad essa risultano accatastati nella medesima planimetria catastale avente data presentazione: 12/12/1939 SCHEDA NUMERO 7619991 e censito al fg. 3 mappale 567 sub 3

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

CONFINI

Sud: Via Pontevecchio,

Nord: fg. 3 mappale 132,

Est: facciata in aderenza con altro fabbricato censito al fg. 3 mappale 589,

Ovest: facciata in aderenza con altro fabbricato censito al fg. 3 mappale 569

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).

- **Vincoli ed oneri giuridici - provenienza**

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

- **Situazione urbanistica**

  Immobile costruito in data antecedente al 1942, privo di licenza edilizia.

  Planimetria catastale di impianto: Data presentazione: 12/12/1939 SCHEDA NUMERO 7619991

  Giudizi di conformità:

  NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

- **Conformità edilizia:**

  E' necessario eseguire una regolarizzazione per opere interne ai sensi dell'art. 22 della l.r. 16/2008 al fine di regolarizzare lievi difformità inerenti le tramezze di divisione interne, il costo comprensivo di sanzioni, oneri comunali e pratica redatta da tecnico abilitato è pari ad euro 2500.

- **Conformità catastale:**

  occorre eseguire pratica catastale per variazione DOCFA.

  Il costo comprensivo di oneri catastali e pratica redatta da tecnico abilitato è pari ad euro 500.

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

CONTENUTI CERTIFICATO NOTARILE

Il certificato, redatto a Savona il 2 novembre 2026 dal Notaio Agostino Firpo ai sensi dell'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, riguarda un immobile compreso nella procedura di concordato preventivo della società E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio – S.N.C., con sede in Cengio (SV), Via Vittorio Veneto n. 14, C.F. e P. IVA 00677660094.

Descrizione dell'immobile e accesso

L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo, composto da due camere, cucina e balcone con ripostiglio. L'accesso all'abitazione avviene tramite il passaggio comune posto al piano primo. Al piano terreno sono annesse, quali pertinenze, tre vani a uso legnaia, un sottoscala e un tratto di orto-cortile.

Il certificato indica, per l'appartamento, quali confini il prospetto su Via Pontevecchio, altra unità immobiliare, prospetto e altra unità immobiliare. Per le pertinenze al piano terreno indica il pianerottolo di ingresso, altra unità immobiliare, medianza e altra unità immobiliare.

Identificazione catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo al foglio 3, mappale 567, subalterno 3, zona censuaria U, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 m² e rendita catastale € 119,82.

Proprietà, provenienza e formalità pregiudizievole

Il notaio attesta la piena ed esclusiva proprietà in capo alla società. L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte il 23 maggio 2005, rep. n. 95463/19127, trascritto a Savona il 25 maggio 2005 ai nn. 6137/3812.

Alla data del 2 novembre 2026, il certificato riporta quale formalità pregiudizievole il decreto di apertura del concordato preventivo, emesso dal Tribunale di Savona l'11 ottobre 2023, rep. n. 21/2022, e trascritto a Savona il 29 dicembre 2023 ai nn. 13395/10933.

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ORTOFOTO



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

FOTO INTERNO



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



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



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



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

ALLEGATI:

- CERTIFICATO NOTARILE,
- A.P.E.,
- MAPPA,
- PLANIMETRIA CATASTALE,
- DICHIARAZIONE STATO DI SUSSISTENZA IMPIANTI.

Millesimo, 19/11/2026

Geom. Ghia Giovanni

Firmato digitalmente

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Savona
Iscrizione Albo N. 1709
Geometra Ghia Giovanni

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7619901

Comune Millesimo *Ditta*[1] Scarrella Isabella

Via Ponte Vecchio 144

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Millesimo

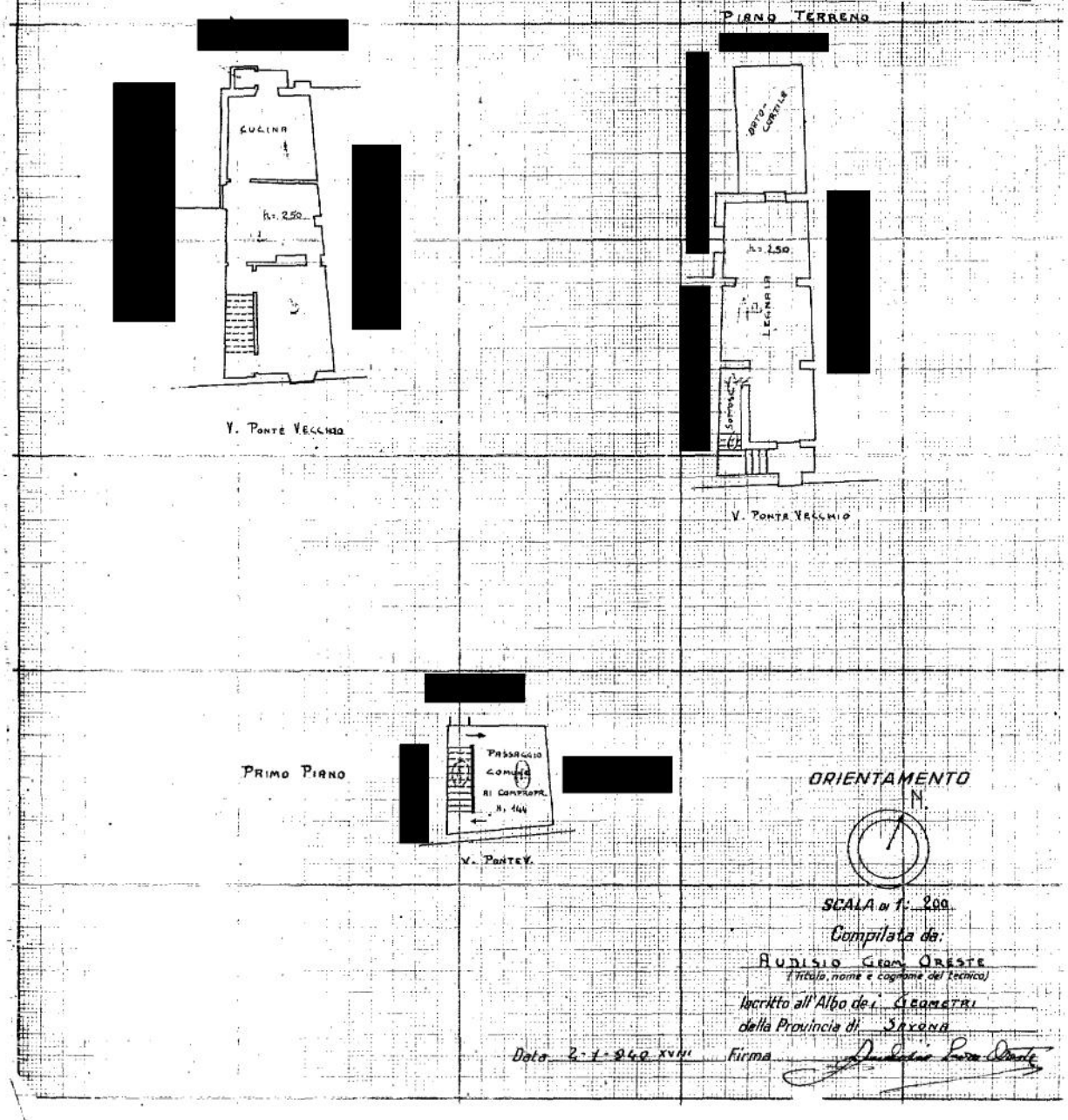
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

7619901

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Audisio Geom. Oreste

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Savona

Data 2-1-940 XVII Firma [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2026 - Comune di MILLESIMO(F213) - < Foglio 3 - Particella 567 - Subalterno 3 >
VIA PONTEVECCHIO n. 144 Piano 2
10 metri

Ultima planimetria in atti



4-Set-2026 11:6:45
Protocollo pratica T104801/2026

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

Comune: (SV) MILLESIMO
Foglio: 3

1 Particella: 567

Dott. **AGOSTINO FIRPO**
NOTAIO
17100 SAVONA – Piazza Mameli, 6/4
Tel. 019 – 824484 – Fax 019 – 811025
mail: afirpo@notariato.it

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 AGOSTINO FIRPO 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 compravendita ricevuto dal Notaio Domenico Rossi di Cairo Montenotte in data 23 maggio 2005 repertorio n. 95463/19127 trascritto Savona in data 25 maggio 2005 ai nn. 6137/3812;

B) che alla data del **2 novembre 2026** gli stessi beni risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 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 MILLESIMO (SV), via Pontevecchio civico n. 144 (centoquarantaquattro):

- appartamento posto al piano secondo composto di due camere, cucina e balcone con entrostante ripostiglio; a confini prospetto su via Pontevecchio, altra unità immobiliare, prospetto ed altra unità immobiliare.

Al detto immobile sono annessi di pertinenza tre vani ad uso legnaia, sottoscala e tratto di orto-cortile, il tutto al piano terreno; a confini: pianerottolo di ingresso, altra unità immobiliare, medianza ed altra unità immobiliare.

Si precisa che al detto appartamento si accede tramite passaggio comune al piano primo.

Detto immobile figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Millesimo:

foglio 3 - mappale 567 - subalterno 3 - zona censuaria U - categoria A/5 - classe 2 - vani 4 - superficie catastale mq. 77 -

rendita catastale euro 119,82
Savona, 2 novembre 2026



E.M.I.
del Geom. Bagnasco G.e A. S.n.c.

Via V. Veneto n° 14 - 17056 Cengio (SV)
Tel. 019/55.40.43 - Fax 019/55.56.34 - 019-55.57.36
Registro Imprese Uff. di Savona R.E.A. n° 84168/SV
Capitale Sociale Int. Vers. € 1.032.913,80
C.F./P.IVA 00677660094
info@impresabagnasco.it - www.impresabagnasco.it

DICHIARAZIONE DEL PROPRIETARIO SULLO STATO DEGLI IMPIANTI DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto C[redacted] in qualità di Amministratore della Società E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio Snc con sede in Via Vittorio Veneto, 14 – 17056 Cengio (SV) P.IVA 00677660094 proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Millesimo, via Ponte Vecchio n. 144, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 567, subalterno 3,

DICHIARA

1. Che, per quanto a propria conoscenza, gli impianti elettrici e termoidraulici presenti nell'immobile non risultano conformi alla normativa tecnica e di sicurezza attualmente applicabile e/o non sono corredati da documentazione idonea ad attestarne la conformità.

2. Che l'immobile viene proposto in vendita nello stato di fatto e di manutenzione in cui attualmente si trova, con espressa informazione alla parte acquirente delle suddette condizioni degli impianti.

3. Che la presente dichiarazione non costituisce dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, né sostituisce verifiche, certificazioni o eventuali interventi di adeguamento da parte di professionisti abilitati.

La presente è rilasciata affinché la situazione degli impianti sia portata a conoscenza della parte interessata all'acquisto.

Cengio, 19/11 /2026

Firma dell' Amministratore

E.M.I. s.n.c.
di Bagnasco Giampaolo e Alfio
Via Vitt. Veneto, 14 - CENGIO (SV)
Tel. 019.55.40.43 - 019.55.40.80
Part. IVA 00677660094