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"

Il prezzo base verrà considerato nel bando di vendita ex art. 114 bis CCII come il valore di partenza dell'eventuale asta immobiliare: 254.925 diconsi duecentocinquantaquattromilanovecentoventicique,00

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

Lotto in oggetto:

- **FABBRICATI E TERRENI SITI IN CARCARE (SV) 17043 – VIA CORNARETO**

- **Descrizione sommaria**

I terreni censiti al foglio 1 sono parzialmente edificabili, in quanto ricadono in ambiti urbanistici con differenti destinazioni.

Le porzioni comprese nelle zone B8 di completamento e C5 di espansione presentano destinazione edificatoria, subordinata al rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti dal Piano Regolatore Generale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione. Le porzioni ricadenti in zona E5 agricola sono destinate agli usi agricoli, con possibilità edificatorie limitate agli interventi ammessi dalla specifica disciplina di zona.

Le aree classificate in zona F3 sono destinate ad attrezzature e servizi pubblici e non presentano ordinaria edificabilità residenziale privata, mentre le porzioni interessate dalla viabilità esistente o di progetto sono riservate alla funzione stradale.

Poiché alcune particelle ricadono in più destinazioni urbanistiche, l'edificabilità può interessare soltanto parte della loro superficie.

Nel lotto oggetto di vendita è presente un cascinale in condizioni di grave dissesto, con crolli localizzati di elementi strutturali e di porzioni della copertura. Il fabbricato risulta pertanto inagibile.
Per ragioni di sicurezza, l'accesso ai locali interni e alle aree immediatamente circostanti è precluso. In particolare, le porzioni aggettanti della copertura sono gravemente danneggiate e pericolanti, con rischio di ulteriori distacchi e caduta di materiali. Tali condizioni hanno impedito l'esecuzione del rilievo strumentale degli ambienti interni e del perimetro del fabbricato (A causa delle gravi condizioni di dissesto statico riscontrate dall'esterno, in ottemperanza alle norme di tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., lo scrivente Perito ha ritenuto doveroso astenersi dall'accedere all'interno del fabbricato per l'assenza delle necessarie condizioni di sicurezza e per il concreto pericolo di crollo).

L'immobile per quanto visibile dall'esterno risulta privo di qualsiasi impianti.

L'attestato di prestazione energetica è in fase di redazione e sarà disponibile per il rogito.

Sono esclusi, in quanto non di proprietà della società, i seguenti beni censiti nel Comune di Carcare (SV):

- Foglio 1, mappale 6.
- Foglio 1, mappale 912, subalterni 1 e 2.

Tali beni sono pertanto esclusi anche dalla valutazione del lotto.

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

CONTENUTO ATTO DI ASSERVIMENTO ANNO 1994 N. REP 72339

Con atto stipulato a Carcare il 2 agosto 1994, a rogito del Notaio Gian Carlo Lasagna di Cairo Montenotte, repertorio n. 72339 e raccolta n. 15846, i sigg. [redacted] hanno costituito una servitù di non edificazione a favore del Comune di Carcare su terreni di loro proprietà, in attuazione del Piano Regolatore adottato dal Consiglio comunale.

L'atto richiama i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Carcare, foglio 1, partita 1543, particelle 4, 5, 103 e 51, descritti come confinanti con le particelle 2, 6, 230 e 404 e con la strada vicinale Monie. La superficie asservita è indicata in circa 41.000 m². Il relativo perimetro è individuato nell'allegato A, costituito dalle planimetrie catastali in scala 1:2.000 richiamate nell'atto.

L'asservimento è stato costituito per consentire la realizzazione di un fabbricato sulla particella 9/b (912) del foglio 1, con superficie di 307,50 m² e volume di 1.290 m³.

L'atto prevede che, in caso di mancata approvazione del Piano Regolatore, modifica degli indici di fabbricabilità o introduzione di future varianti ai programmi particolareggiati di fabbricazione, la servitù debba intendersi ridotta alla superficie coperta dalla costruzione progettata.

I comparenti hanno richiesto la trascrizione integrale dell'atto a proprie spese e a favore del Comune di Carcare. Il valore dichiarato ai soli fini fiscali è pari a Lire 2.000.000

NOTA TECNICA SUGLI EFFETTI DELL'ATTO SOPRA DESCRITTO SUGLI INDICI DI EDIFICABILITA' ATTUALI

Ai fini della valutazione urbanistica del lotto, l'atto di asservimento del 2 agosto 1994 potrà incidere sulla capacità edificatoria residua delle superfici interessate dal vincolo. L'effettiva portata dell'asservimento dovrà essere verificata sulla base delle clausole dell'atto e della disciplina urbanistica vigente.

La compatibilità delle opere con il vincolo dovrà quindi essere valutata in relazione allo specifico intervento che l'eventuale aggiudicatario intenderà sottoporre al Comune di Carcare.

CONTENUTO ATTO ANNO 1990 N. repertorio n. 47.201 e raccolta n. 9.867 – NOTAIO DOMENICO ROSSI

Compravendita di terreni in località Cornareto – Carcare (SV)

Con atto del 13 dicembre 1989, il sig. Giovanni Prando ha venduto alla società E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio – S.n.c. la piena proprietà di due terreni in località Cornareto, per una superficie catastale complessiva di 24.850 m². Con lo stesso atto ha costituito una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei terreni venduti, per collegarli alla strada comunale Biglino.

Estremi del rogito e parti

L'atto è stato ricevuto dal Notaio Domenico Rossi nel suo studio di Cairo Montenotte, Via A. Colla n. 19, con repertorio n. 47.201 e raccolta n. 9.867. È stato trascritto a Savona il 14 dicembre 1989 ai nn. 10.097 di registro generale e 7.318 di registro particolare e registrato a Savona il 2 gennaio 1990 al n. 0006.

La società acquirente, con sede in Cengio, Via Vittorio Veneto n. 14, P. IVA 00677660094, è intervenuta tramite i soci amministratori e legali rappresentanti Giampaolo Bagnasco e Alfio Bagnasco. Giovanni Prando ha dichiarato che i terreni erano di sua proprietà personale, pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni.

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

Terreni oggetto di vendita e provenienza

I terreni risultavano censiti nel Nuovo Catasto Rustico del Comune di Carcare, foglio 1, partita 1460, come segue.

Mappale	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
24	Prato, classe II	11.160 m²	Lire 50.220	Lire 61.380
25	Seminativo, classe I	13.690 m²	Lire 164.280	Lire 102.675
Totale		24.850 m²		

L'atto indica come confini complessivi il Rio Cornareto, la proprietà degli eredi [redacted] e la proprietà [redacted] su due lati.

Il venditore ha dichiarato di aver acquistato i terreni con atto del 23 marzo 1974 a rogito del Notaio Lasagna di Cairo Montenotte, rep. n. 6.344, registrato a Savona l'11 aprile 1974 al n. 2.099 e trascritto a Savona il 18 aprile 1974 al n. 2.490 di registro particolare.

Servitù di passaggio e impegno a cedere la fascia

L'art. 2 costituisce una servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mappali 24 e 25, a carico dei mappali 629, 32 e 73 del foglio 1. Il passaggio si esercita su una striscia di terreno larga 10 metri, che collega la strada comunale Biglino ai fondi compravenduti. Il tracciato è indicato in rosso nella planimetria richiamata nel rogito.

Giovanni Prando si è inoltre impegnato, anche per i propri aventi causa, a trasferire alla società la proprietà della fascia gravata dalla servitù, qualora la società ne faccia richiesta, al prezzo convenuto di Lire 100.000. L'atto stabilisce che l'indice di edificabilità della fascia rimanga al venditore e che le spese del frazionamento siano a carico dell'acquirente. La costituzione della servitù avviene con il rogito, mentre il trasferimento della proprietà della fascia è previsto come atto successivo su richiesta della società.

Il rogito precisa inoltre che i terreni venduti erano attraversati da una strada privata. Secondo quanto dichiarato dal venditore, i suoi danti causa non avevano concesso diritti a terzi su tale strada.

Prezzo, possesso e garanzie

Il prezzo pattuito a corpo è di Lire 310.000.000, di cui Lire 1.000.000 per la costituzione della servitù. Il venditore ha dichiarato di aver già ricevuto l'intero importo e ha rilasciato quietanza liberatoria a saldo. Il possesso legale decorre dalla data del rogito e le parti hanno rinunciato all'ipoteca legale derivante dall'atto.
Il trasferimento comprende accessioni, pertinenze, dipendenze e servitù attive e passive esistenti. Il venditore ha prestato la garanzia per evizione, ha dichiarato che i terreni non erano affittati e ne ha garantito la proprietà e la libera disponibilità, nel rispetto dello strumento urbanistico allora vigente. Le spese dell'atto sono state poste a carico della società acquirente, salvo l'imposta di cui al D.P.R. n. 643/1972, a carico del venditore.

Destinazione urbanistica e allegati richiamati

Il rogito è intestato «Compravendita di terreno sito in zona C2» e richiama il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carcare il 10 ottobre 1989. Il venditore ha dichiarato che le relative prescrizioni erano vigenti alla data dell'atto e che, a quella data, nei registri immobiliari non risultava trascritta alcuna ordinanza sindacale di accertamento di lottizzazione non autorizzata.

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

- **CONTENUTO DEL CERTIFICATO NOTARIALE**

E' stata ceduta alla proprietà.:

"la servitù attiva di passaggio pedonale con automezzi da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di ml. 7,50 (sette virgola cinquanta) corrente sulle particelle 8 e 9 a margine est, al fine di rendere possibile l'accesso a quella parte del terreno distinto con le particelle 103, 5, 24 e 25, posta in alto";

Inoltre la società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. ha tra l'altro costituito a favore dei signori P[redacted] la seguente servitù:

"La servitù attiva di passaggio pedonale con automezzi sulla strada che, da via Cornareto, porta alla proprietà [redacted] (particelle 7, 8 e 9), a favore di tutte le proprietà [redacted] e/o aventi causa, aperta sino al limite della zona edificabile, ed anche su parte della particella 24 da esercitarsi sulla striscia meglio descritta e colorata in rosso nella planimetria in scala 1:2000 che, vista e vidimata a norma di legge, al presente atto si allega sotto la lettera "F" perché ne formi parte integrante e sostanziale".

B) che alla data del 26 ottobre 2026 gli stessi beni risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- patti di cui al sopra citato atto a rogito Notaio DOMENICO ROSSI di Cairo Montenotte in data 13 dicembre 1989 repertorio n. 47201;
- servitù costituite nel sopra citato atto di permuta a rogito Notaio GIAN CARLO LASAGNA di Cairo Montenotte in data 17 marzo 1992 repertorio n. 65156;
- atto di impegno a favore del COMUNE DI CARCARE a rogito Notaio GIAN CARLO LASAGNA di Cairo Montenotte in data 17 marzo 1992 repertorio n. 65157, trascritto a Savona in data 28 marzo 1992 ai numeri 3050/2347;
- atto di asservimento tra l'altro sul terreno in Carcare censito al foglio 1 con il mappale 4 (che ha creato il mappale 1220) ricevuto dal Notaio Lasagna in data 2 agosto 1994 rep. 72339, trascritto a Savona il 8 agosto 1994 al n. 3993 Reg.Part.;
- 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 13395/109.

Il tutto è meglio descritto nella relazione ipotecaria ventennale a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona *sub* **All. 2**.

La valorizzazione dei fabbricati rurali definiti come colonici sono ricompresi nella stima dei terreni pertinenziali.

Non sono presenti contratti di locazione in essere.

CARATTERISTICHE TERRENI – ESTRATTO CDU PROT. 10219 del 20.08.2026

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 20/2026, rilasciato dal Comune di Carcare il 20 agosto 2026, prot. in uscita n. 0010219, riguarda 38 mappali, di cui 26 al foglio 1 e 12 al foglio 6. La richiesta del 20 agosto 2026, prot. n. 2026/12540, è stata presentata da Cristian Campani quale amministratore della società E.M.I. del Geom. Bagnasco G. e Alfio S.n.c.

Le tabelle riportano, per ogni mappale, la destinazione urbanistica della Tavola 9C del P.R.G., la classificazione idrogeologica della Tavola 12.4 del P.R.G. e gli articoli delle Norme tecniche di attuazione citati nel certificato.
Foglio 1 – 26 mappali

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

Mappale	Destinazione urbanistica	Classe idrogeologica	Vincolo aree percorse dal fuoco	N.T.A.
5	B8 – Zona di completamento	2	No	Artt. 21 e 25
8	C5 – Zona di espansione	2	No	Art. 22
9	In parte C5 – Zona di espansione, in parte E5 – Zona agricola, in parte F3 – Zona servizi pubblici	2	No	Artt. 22, 24 e 25
24	B8 – Zona di completamento	2	No	Artt. 21 e 22
875	In parte B8 – Zona di completamento, in parte F3 – Zona servizi pubblici	2	No	Artt. 21 e 25
876	In parte B8 – Zona di completamento, in parte C5 – Zona di espansione	2	No	Artt. 21 e 22
877	In parte B8 – Zona di completamento, in parte C5 – Zona di espansione	2	No	Artt. 21 e 22
878	C5 – Zona di espansione	2	No	Art. 22
879	In parte B8 – Zona di completamento, in parte C5 – Zona di espansione	2	No	Artt. 21 e 22
1220	F3 – Zona servizi pubblici	2	No	Art. 25
1222	F3 – Zona servizi pubblici	2	No	Art. 25

DIMENSIONE DEI TERRENI IN OGGETTO

Lotto 17/A – Carcare (SV), Via Cornareto e terreni

Mappale	**Sub.**	**Annotazione**	**Ubicazione e piano**	**Categoria o qualità catastale**	**Classe**	**Consistenza o superficie**
5	—	—	—	Prato arborato	U	1.610 m²
8	—	car	—	Prato arborato	U	2.670 m²
9	—	—	—	Seminativo	2	16.085 m²
24	—	car	—	Prato	2	7.420 m²
875	—	—	—	Prato arborato	U	1.120 m²
876	—	—	—	Seminativo	2	1.800 m²
877	—	—	—	Seminativo	2	560 m²
878	—	—	—	Prato	2	760 m²
879	—	—	—	Prato	2	130 m²
1220	—	—	—	Castagneto da frutto	3	18.155 m²
1222	—	—	—	Prato arborato	U	675 m²
Totale terreni						50.985 m²

Ai fini della stima, ai terreni del lotto 17/A, aventi una superficie catastale complessiva di 50.985 m², è attribuito un valore unitario di € 5,00/m². Il valore complessivo dei terreni è pertanto pari a € 254.925,00 euro.

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

SITUAZIONE CATASTALE e CONFINI

- TERRENO FG. 1 MAPPALE 5 confinante con: **FG 1 mappale 875, FG 1 mappale 6, FG 1 mappale 877 e FG 1 mappale 1222**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 8 confinante con: FG 1 mappale 1, FG 1 mappale 5, FG 1 mappale 876 e FG 1 mappale 22,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 9 confinante con: **FG 1 mappale 8, FG 1 mappale 11, FG 1 mappale 13 e FG 1 mappale 875**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 24 confinante con: **FG 1 mappale 23, FG 1 mappale 26, FG 1 mappale 970 e FG 1 mappale 876.**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 875 confinante con: **FG 1 mappale 5, FG 1 mappale 6, FG 1 mappale 9, FG 1 mappale 10 e FG 1 mappale 877**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 876 confinante con: **FG 1 mappale 8, FG 1 mappale 22, FG 1 mappale 24 e FG 1 mappale 877.**
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 877 confinante con: **FG 1 mappale 5, FG 1 mappale 875, FG 1 mappale 876, FG 1 mappale 8 e strada.**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 878 confinante con: **FG 1 mappale 877, FG 1 mappale 879, FG 1 mappale 880 e strada**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 879 confinante con: **FG 1 mappale 878, FG 1 mappale 880, FG 1 mappale 881 e strada**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 1220 confinante con: **FG 1 mappale 5, FG 1 mappale 6, FG 1 mappale 1221 e FG 1 mappale 1222.**,
- TERRENO FG. 1 MAPPALE 1222 confinante con: **FG 1 mappale 5, FG 1 mappale 6, FG 1 mappale 1220 e FG 1 mappale 1221.**,

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

- IMMOBILE FG. 1 MAPPALE 7 SUB 1 confinante con: **FG 1 mappale 8, FG 1 mappale 877, FG 1 mappale 879 e FG 1 mappale 6**, **FG 1 mappale 878, FG 1 mappale 879.**

- IMMOBILE FG. 1 MAPPALE 7 SUB 2 confinante con: **FG 1 mappale 8, FG 1 mappale 877, FG 1 mappale 879 e FG 1 mappale 6**, **FG 1 mappale 878, FG 1 mappale 879.**

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**.

  Giudizi di conformità:

  NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

- **Conformità urbanistica:**

  Il recupero del cascinale richiede **interventi di ristrutturazione edilizia di rilevante entità e di risanamento strutturale**. In via preliminare, le opere comprendono il consolidamento delle strutture superstiti, la ricostruzione delle porzioni crollate e il rifacimento della copertura. La loro effettiva estensione dovrà essere definita in sede progettuale, sulla base degli accertamenti strutturali da eseguire una volta garantite le condizioni di sicurezza per l'accesso.

  Ai fini della progettazione dovranno essere accertati la **consistenza preesistente e lo stato legittimo del fabbricato**, mediante l'esame della documentazione edilizia d'archivio, delle planimetrie catastali storiche e dell'ulteriore documentazione reperibile. Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità delle opere con la disciplina urbanistica e con i vincoli applicabili.

  Qualora le opere progettate rientrino tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'**art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, dovrà essere presentata al **Comune di Carcare** istanza di **permesso di costruire** e il relativo titolo dovrà essere acquisito prima dell'avvio dei lavori

  Il costo per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia necessaria al recupero del cascinale è stimato in **€ 10.500,00** e sarà a carico dell'offerente in caso di aggiudicazione del lotto.

  Gli **eventuali oneri concessori**, da corrispondere in aggiunta al costo della pratica, saranno quantificati dallo **Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carcare** a seguito della presentazione dell'istanza di permesso di costruire e saranno anch'essi a carico dell'aggiudicatario.

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

- **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 1.500.

Allegati:

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA,
- CERTIFICATO NOTARIALE.



Millesimo, 19/11/2026

Geom. GHIA Giovanni

7420- Reddito Dominicale euro 17,24 - Reddito Agrario euro 21,08.----------

. foglio 1 - mappale 876 - seminativo - classe 2 - superficie mq. 1800- Reddito Dominicale euro 7,44 - Reddito Agrario euro 6,04.----------

. foglio 1 - mappale 878 - prato - classe 2 - superficie mq. 760- Reddito Dominicale euro 1,77 - Reddito Agrario euro 2,16.----------

Si precisa che all'interno dell'area in oggetto esistono due fabbricati censiti rispettivamente con il mappale 6 e con il mappale 912 del foglio 1 che non sono oggetto del presente lotto.---

Savona, 26 ottobre 2026----------



STUDIO ASSOCIATO NOTAI FIRPO E SMEDILE
Savona - Piazza Mameli, 6/4 tel. 019 - 824484 fax 019 - 811025
e-mail: afirpo@notariato.it tsmedile@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 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:----------

* quanto ai mappali 1220 (ex 4), 1222 (ex 874), 875, 9, 8, 877, 879 e mappale 7 subalterni 1 e 2 tutti del foglio 1: 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;----------

* quanto ai mappali 24 e 878 (ex 24):----------

atto di compravendita a rogito Notaio DOMENICO ROSSI di Cairo Montenotte in data 13 dicembre 1989 repertorio n. 47201, trascritto a Savona in data 14 dicembre 1989 ai numeri 10097/7318;----------

si rilevano in atto i seguenti patti "Ha dichiarato la parte venditrice, e la Società acquirente ne ha preso atto, che il terreno compravenduto è attraversato da una strada privata sulla quale peraltro dichiara il venditore che non è stato concesso alcun diritto a terzi da parte dei suoi danti causa.----------

Inoltre ha dichiarato il venditore di costituire servitù di passaggio pedonale e carraia sui mappali 629 e 32 e 73 del Foglio 1, da esercitarsi su di una striscia di terreno larga metri lineari dieci, che congiunge la strada comunale Biglino con quanto compravenduto;----------

servitù ubicata nella zona colorata in rosso nella planimetria che all'atto in oggetto è stata allegata di lettera "A".----------

Il Signor [redacted] si è impegnato, anche per i propri aventi causa, a trasferire la proprietà del tratto di terreno su cui grava la servitù, alla Società acquirente ed a richiesta della medesima, con l'intesa tra le parti che il prezzo del detto trasferimento sarà di Lire 100.000= (centomila).----------

Inoltre è rimasto inteso tra le parti che l'indice di edificabilità del detto tratto di terreno rimane al signor Prando Giovanni e che le spese del tipo di frazionamento rimangono a carico della parte acquirente";----------

* quanto ai mappali 5 e 876 (ex 9) del foglio 1:----------

atto di permuta a rogito Notaio GIAN CARLO LASAGNA di

Cairo Montenotte in data 17 marzo 1992 repertorio n. 65156, trascritto a Savona in data 28 marzo 1992 ai numeri 3049/2346;----------
In detto atto i signori [redacted] hanno ceduto, tra l'altro, alla società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C.:----------
"la servitù attiva di passaggio pedonale con automezzi da esercitarsi su di una striscia di terreno della larghezza di ml. 7,50 (sette virgola cinquanta) corrente sulle particelle 8 e 9 a margine est, al fine di rendere possibile l'accesso a quella parte del terreno distinto con le particelle 103, 5, 24 e 25, posta in alto";----------
Inoltre la società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. ha tra l'altro costituito a favore dei signori [redacted] la seguente servitù:
"La servitù attiva di passaggio pedonale con automezzi sulla strada che, da via Cornareto, porta alla proprietà Pennino (particelle 7, 8 e 9), a favore di tutte le proprietà Pennino e/o aventi causa, aperta sino al limite della zona edificabile, ed anche su parte della particella 24 da esercitarsi sulla striscia meglio descritta e colorata in rosso nella planimetria in scala 1:2000 che, vista e vidimata a norma di legge, al presente atto si allega sotto la lettera "F" perché ne formi parte integrante e sostanziale"----------
B) che alla data del **26 ottobre 2026** gli stessi beni risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:----------
. **patti** di cui al sopra citato atto a rogito Notaio DOMENICO ROSSI di Cairo Montenotte in data 13 dicembre 1989 repertorio n. 47201;----------
. **servitù** costituite nel sopra citato atto di permuta a rogito Notaio GIAN CARLO LASAGNA di Cairo Montenotte in data 17 marzo 1992 repertorio n. 65156;----------
. **atto di impegno** a favore del COMUNE DI CARCARE a rogito Notaio GIAN CARLO LASAGNA di Cairo Montenotte in data 17 marzo 1992 repertorio n. 65157, trascritto a Savona in data 28 marzo 1992 ai numeri 3050/2347;----------
. **atto di asservimento** tra l'altro sul terreno in Carcare censito al foglio 1 con il mappale 4 (che ha creato il mappale 1220) ricevuto dal Notaio Lasagna in data 2 agosto 1994 rep. 72339, trascritto a Savona il 8 agosto 1994 al n. 3993 Reg.Part.;----------
---. **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 **CARCARE (SV), località Cornareto,** e precisamente:----------
A) fabbricato da terra a tetto distinto con il **civico numero 2** di **via Cornareto,** con circostante terreno in parte ad uso cortile esclusiva, quale fabbricato articolato sui piani terreno, primo e secondo, si compone di:----------
. un locale autorimessa, tre locali cantina e sottoscala, al piano terreno;----------
. cantina, cucina e camera con latrina, al piano primo,----------
. camera e due ripostigli al piano secondo,----------
piani tra loro collegati mediante scala interna di proprietà esclusiva.----------
Il tutto formante un unico corpo, a confini nel complesso: all'interno mappali 6 e 912 del foglio 1;----------
all'esterno mappali: 1, 2, 1221, 1223, 103, 26, 1208, 971, 970, 969, 921, 920, nuovamente 921, 919, 22, 327, 20, 13, 11 e 10 del foglio 1 e mappali di altro foglio.----------
La casa con l'annessa corte risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di CARCARE:----------
. foglio 1 - mappale 7 - subalterno 1 - zona censuaria U - categoria C/6 - classe U, mq 41, superficie catastale mq. 44 - rendita catastale euro 158,81,----------
. foglio 1 - mappale 7 - subalterno 2 - zona censuaria U - categoria A/4 - classe 1 - vani 5 - rendita catastale euro 247,90,----------
. foglio 1 - mappale 7 - subalterno 3 - bene comune non censibile (la corte).----------
Il restante terreno risulta così censito al Catasto Terreni di detto Comune:----------
. foglio 1 - mappale 8 - prato arbor - classe U - superficie mq. 2670- Reddito Dominicale euro 6,89 - Reddito Agrario euro 4,14.----------
. foglio 1 - mappale 9 - seminativo - classe 2 - superficie mq. 16085 - Reddito Dominicale euro 66,46 - Reddito Agrario euro 54,00.----------
. foglio 1 - mappale 875 - prato arbor - classe U - superficie mq. 1120 - Reddito Dominicale euro 2,89 - Reddito Agrario euro 1,74.----------
. foglio 1 - mappale 877 - seminativo - classe 2 - superficie mq. 560 - Reddito Dominicale euro 2,31 - Reddito Agrario euro 1,88.----------
. foglio 1 - mappale 879 - prato - classe 2 - superficie mq. 130 - Reddito Dominicale euro 0,30 - Reddito Agrario euro 0,37.----------
. foglio 1 - mappale 1220 - cast frutto - classe 3 - superficie mq. 18155 - Reddito Dominicale euro 9,38 - Reddito Agrario euro 4,69.----------
. foglio 1 - mappale 1222 - prato arbor - classe U - superficie mq. 675 - Reddito Dominicale euro 1,74 - Reddito Agrario euro 1,05.----------
. foglio 1 - mappale 5 - prato arbor - classe U - superficie mq. 1610- Reddito Dominicale euro 4,16 - Reddito Agrario euro 2,49.----------
. foglio 1 - mappale 24 - prato - classe 2 - superficie mq.

Allegato “A”

COMUNE DI CARCARE

Provincia di Savona

VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI APPLICAZIONE I.M.U. ANNO IMPOSTA 2026

ZONA	DESCRIZIONE	IT			VALORE	
Zona **A2**	Insediamento storico destra Bormida di Via Castellani	3,50	mc/mq	S.U.A.	€.	50,00
Zona **B1**	Sviluppo residenziale nord in sinistra Bormida di Via XXV Aprile	1,00	mc/mq	--	€.	44,00
Zona **B2**	Sviluppo residenziale nord in destra Bormida di Piazza Caravadossi			SATURA		
Zona **B2/1**	Sottozona	5,00	mc/mq	S.U.A.	€.	50,00
Zona **B3**	Sviluppo residenziale sud destra Bormida tra Via Castellani e Piana del Mulino	1,00	mc/mq		€.	44,00
Zona **B4**	Sviluppo residenziale ovest in sinistra Bormida a nord della Via Barrili tra Piazza Genta e la Strada Vecchia per Plodio	1,00	mc/mq		€.	44,00
Zona **B5**	Sviluppo residenziale ovest a sinistra Bormida a sud via Barrili	0,60	mc/mq		€.	44,00
Zona **B6**	Sviluppo residenziale ovest a nord via Barrili tra la strada vecchia per Plodio e l’Autostrada	0,60	mc/mq		€.	40,00
Zona **B7**	Sviluppo collinare a monte della strada vecchia per Plodio	0,40	mc/mq		€.	20,00
Zona **B8**	Località Cornareto			SATURA		
Zona **B9**	Sviluppo collinare est casa cantoniera Cascina Dufour	0,60	mc/mq		€.	40,00
Zona **B10**	Loc. Vispa sviluppo nord	0,40	mc/mq		€.	20,00
Zona **B11**	Loc. Vispa sviluppo sud	0,40	mc/mq		€.	20,00
Zona **B12**	Sviluppo collinare est del cimitero			SATURA		
Zona **C1**	Piana del Mulino	1,00	mc/mq	S.U.A.	€.	22,00
Zona **C2**	Niprati	0,60	mc/mq	S.U.A.	€.	25,00
Zona **C3**	Cascina Dufour	0,22	mc/mq		€.	11,00
Zona **C4**	Segheria di Via Nazionale Piemonte	0,90	mc/mq	S.U.A.	€.	19,00
Zona **C5**	Sviluppo collinare Cornareto	0,40	mc/mq	S.U.A.	€.	15,00
Zona **C6**	Villa Bolla	1,00	mc/mq		€.	44,00
Zona **C7**	Strada per Plodio	0,50	mc/mq		€.	31,00
Zona **C9**	Del Rio Biestro	0,30	mc/mq		€.	15,00
Zona **C10**	Di Rio Chiuso	0,10	mc/mq		€.	5,00
Zona **C11**	Vispa Nord	0,35	mc/mq		€.	17,50

Allegato “A”

Zona **C12**	Vispa Sud uno	0,30	mc/mq	S.U.A.	€.	7,50
Zona **C13**	Vispa Sud due	0,30	mc/mq	S.U.A.	€.	7,50
Zona **D1**	Della Vetreria	0,60	mc/mq	S.U.A.	€.	20,00
Zona **D2**	Paleta	0,40	mc/mq	S.A.U.	€.	12,00
Zona **D3**	Sviluppo produttivo tra il centro e loc. Vispa	0,40	mc/mq	S.A.U.	€.	20,00
Zona **D4**	Cornareto			SATURA		

NOTE PARTICOLARI

1) Il valore degli appezzamenti di terreno, costituiti da un unico mappale o da più mappali contigui, aventi una superficie complessiva inferiore a 500 mq. (in qualsiasi zona di P.R.G. siano ubicati) è ridotto del 50% rispetto al valore indicato nelle tabelle precedenti.

2) In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’art. 31, comma 1, lettere c) d), ed e), della legge 5 agosto 1978, n 457 e s.m.i. (oggi disciplinate dall’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell’area fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

3) Il valore degli appezzamenti di terreno (in qualsiasi zona di P.R.G. ad esclusione della zona D2 per la quale è già stato effettuato l’abbattimento) è ridotto del 30 % rispetto a quello indicato nelle tabelle precedenti, nel caso gli stessi risultino inseriti nell’Anagrafe Regionale dei siti oggetto di procedimento di bonifica ai sensi dell’art. 251 del D.Lgs. 152/2006.

4) Nel caso di aree che per la sua ubicazione, configurazione o dimensione hanno delle limitazioni derivante dall’applicazione delle Norme di Attuazione del P.R.G. e/o di norme altra natura (quali vincoli idraulico, e/o fasce di rispetto stradale, autostradale, ferroviario, ecc…), che ne precludono l’edificabilità, il valore indicato nelle tabelle precedenti è da ritenersi ridotto del 70%. Detta situazione dovrà comunque essere validata dagli uffici comunali competenti sulla base di una perizia tecnica redatta da un tecnico iscritto ai rispettivi Albi/Ordini professionali.