



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2024

(N.R.G.E. 31/2024 + 132/2024)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA

del 02/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI BALDI

CF:BLDGNN52A11B467D

con studio in SAVONA (SV) via niella 3

telefono: 019828627

fax: 019828627

email: archgiovannibaldi@hotmail.it

PEC: giovanni.baldi2@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a ALBENGA regione Campore 11, frazione Campochiesa , della superficie commerciale di **5.990,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo oggetto di stima con superficie complessiva di mq 5990,00 è situato nella piana di Albenga (SV) regione Campore n° 11. L'intero appezzamento formato da due mappali con destinazione agricola intensiva e sperimentale è coperto con un'avanserra e 3 serre di tipo fisso costruite con cordoli perimetrali in calcestruzzo armato. Le strutture portanti delle serre e dell'avanserra sono realizzate con montanti e capriate in acciaio zincato, il tamponamento perimetrale e la copertura sono realizzate con lastre di vetro. Tutte le serre sono dotate di impianti di illuminazione, irrigazione a pioggia e riscaldamento. L'avanserra è posizionata vicino alla strada e viene utilizzata per il deposito, la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli permettendone la movimentazione con mezzi meccanici. Il suolo agricolo gode di una buona esposizione e ha un conformazione pianeggiante.

La strada di accesso è asfaltata e facilmente percorribile con autocarri e mezzi agricoli per la coltivazione dei fondi.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 569 (catasto terreni), sezione urbana Campochiesa, partita 2964, qualita/classe 3 - frutteto irriguo , superficie 3950 mq, reddito agrario 81,60 €, reddito dominicale 176,46 €, indirizzo catastale: Albenga (SV) frazione Campochiesa , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 13474.1/1997)
Coerenze: strada - foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 570 - foglio 6 particella 51 - foglio 6 particella 42 - foglio 6 particella 594 - foglio 6 particella 595 - foglio 6 particella 46 - foglio 6 particella 43
- foglio 6 particella 13 (catasto terreni), sezione urbana Campochiesa, partita 2964, qualita/classe 5 - orto irriguo , superficie 2040 mq, reddito agrario 28,45 €, reddito dominicale 41,62 €, indirizzo catastale: Albenga (SV) frazione Campochiesa , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 02/09/1997 in atti dal 31/12/1999 T.M.RUR.(n° 534.1/1997)
Coerenze: strada - foglio 6 particella 572 - foglio 6 particella 5 - foglio 6 particella 6 - foglio 6 particella 832 - foglio 6 particella 570 - foglio 6 particella 569



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.990,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.575,00
Data della valutazione:	02/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il terreno risulta edificato con la costruzione di 3 serre fisse e di una avanserra. Il fondo agricolo oggetto di pignoramento è coltivato da *** DATO OSCURATO ***.

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** attiva, stipulata il 11/04/2016 a firma di not. Lettera Yann Christophe ai nn. rep. 17 racc. 15 di repertorio, iscritta il 14/04/2016 a Finale Ligure (SV) ai nn. 475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 140.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 € .

Durata ipoteca: 15 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 569

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/03/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rep. 655/2024 di repertorio, trascritta il 13/12/2024 a Finale Ligure (SV) ai nn. reg. gen. 2956 /reg. part. 2500 , a



favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 569

pignoramento, stipulato il 31/08/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. re. 2856 di repertorio, trascritta il 26/09/2024 a Finale Ligure (SV) ai nn. reg. gen. 10963/ reg. part. 9232, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 13

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

Millesimi condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

Il terreno (foglio 6 particella 569 e foglio 6 particella 13) risulta edificato con la costruzione di 3 serre e di una avanserra. La superficie coperta delle serre in zona E1 è pari al 75% della superficie catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/1998), con atto stipulato il 07/07/1998 a firma di not. Basso Luciano ai nn. rep. 40756 di repertorio, trascritto il 28/07/1988 a Finale Ligure (SV) ai nn. 5020.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 569

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2/89 fasc. 52 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di serra agricola , presentata il 09/01/1989 con il n. 2/89 di protocollo, rilasciata il 04/03/1989.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 mappali



13-14-42-51.

I mappali sono stati successivamente frazionati

Concessione edilizia N. **23/91 fasc. 693**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una serra agricola e di avanserra , presentata il 30/11/1991 con il n. prot. 37589 di protocollo, rilasciata il 10/03/1992.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 569

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante integrale al P.R.G. vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n° 136 del 04/09/2002 , l'immobile ricade in zona agricola - E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: la zona agricola intensiva e sperimentale della piana di Albenga (SV) è destinata allo sviluppo e all'evoluzione del ciclo agricolo mediante forme tecniche e di produzione agronomica avanzata e sperimentale. I progetti di intervento dovranno essere correlati da un piano aziendale . Il titolo è riferito solamente al terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 569

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni - L.R. n° 16 del 06/06/2008 e successive integrazioni- variante integrale al P.R.G.) L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 569.

Le serre sono dei fabbricati agricoli che sono esclusi dall'accatastamento ai sensi dell'art. 3 del decreto n° 28 del 02/01/1998 in quanto adibiti alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D.L. n° 652 del 13/04/1939 e successive modifiche ed integrazioni) L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 569

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Variante integrale al P.R.G. - D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 - L.R. N° 16 del 06/06/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 569

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALBENGA REGIONE CAMPORE 11, FRAZIONE CAMPOCHIESA



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ALBENGA regione Campore 11, frazione Campochiesa , della superficie commerciale di **5.990,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo oggetto di stima con superficie complessiva di mq 5990,00 è situato nella piana di Albenga (SV) regione Campore n° 11. L'intero appezzamento formato da due mappali con destinazione agricola intensiva e sperimentale è coperto con un'avanserra e 3 serre di tipo fisso costruite con cordoli perimetrali in calcestruzzo armato. Le strutture portanti delle serre e dell'avanserra sono realizzate con montanti e capriate in acciaio zincato, il tamponamento perimetrale e la copertura sono realizzate con lastre di vetro. Tutte le serre sono dotate di impianti di illuminazione, irrigazione a pioggia e riscaldamento. L'avanserra è posizionata vicino alla strada e viene utilizzata per il deposito, la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli permettendone la movimentazione con mezzi meccanici. Il suolo agricolo gode di una buona esposizione e ha un conformazione pianeggiante.

La strada di accesso è asfaltata e facilmente percorribile con autocarri e mezzi agricoli per la coltivazione dei fondi.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 569 (catasto terreni), sezione urbana Campochiesa, partita 2964, qualita/classe 3 - frutteto irriguo , superficie 3950 mq, reddito agrario 81,60 €, reddito dominicale 176,46 €, indirizzo catastale: Albenga (SV) frazione Campochiesa , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (n. 13474.1/1997)

Coerenze: strada - foglio 6 particella 13 - foglio 6 particella 570 - foglio 6 particella 51 - foglio 6 particella 42 - foglio 6 particella 594 - foglio 6 particella 595 - foglio 6 particella 46 - foglio 6 particella 43

- foglio 6 particella 13 (catasto terreni), sezione urbana Campochiesa, partita 2964, qualita/classe 5 - orto irriguo , superficie 2040 mq, reddito agrario 28,45 €, reddito dominicale 41,62 €, indirizzo catastale: Albenga (SV) frazione Campochiesa , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione d'ufficio del 02/09/1997 in atti dal 31/12/1999 T.M.RUR.(n° 534.1/1997)

Coerenze: strada - foglio 6 particella 572 - foglio 6 particella 5 - foglio 6 particella 6 - foglio 6 particella 832 - foglio 6 particella 570 - foglio 6 particella 569

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Finale Ligure (SV), Alassio (SV), Loano (SV)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

centro sportivo

cinema

ottimo 
buono 
buono 



farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
palestra	buono	
parco giochi	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	al di sopra della media	
polizia	buono	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 85 Km	nella media	
autobus distante 1,5 Km	nella media	
autostrada distante 4,5 Km	nella media	
ferrovia distante 5,3 Km	nella media	
porto distante 9,6 Km	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno agricolo ubicato nella piana di Albenga (SV) è coperto dalle seguenti serre :

1. **SERRA "D"** (superficie coperta 1510 mq circa) è edificata per intero sui terreni oggetto di pignoramento (FOGLIO 6 PARTICELLE 569 - 13)
2. **AVANSERRA** (superficie coperta 291 mq circa) è edificata per interno sul terreno pignorato (FOGLIO 6 PARTICELLA 569)
3. **SERRA "C"** (superficie coperta 1385 mq circa) è edificata parzialmente sui terreni pignorati (FOGLIO 6 PARTICELLA 569 - 13) per una superficie di circa 1347 mq e parzialmente per una superficie di circa 38 mq sul terreno adiacente **NON pignorato** (FOGLIO 6 PARTICELLA 570)
4. **SERRA "A"** (superficie coperta 1634 mq circa) è edificata parzialmente sul terreno pignorato (FOGLIO 6 PARTICELLA 13) per una superficie di circa 1144 mq e parzialmente per una superficie di circa 490 mq sul terreno adiacente **NON pignorato** (FOGLIO 6 PARTICELLA 570)

CARATERISTICHE TECNICHE DELLE SERRE:

- **SERRA "C"** = serra tipo fisso edificata nel 1989 con cordolo perimetrale in calcestruzzo armato e vetri di tamponamento tipo giardiniera con altezza all'imposta di m 2,50 e altezza di colpo pari a 3,30 m. La costruzione presenta struttura in acciaio zincato con capriate a capanna di lunghezza pari a 4 metri. Il manufatto è dotato di impianto di irrigazione, di illuminazione e di condizionamento
- **SERRA "D"** = serra tipo fisso edificata nel 1992 con cordolo perimetrale in calcestruzzo armato e vetri di tamponamento tipo giardiniera con altezza all'imposta pari a m 3,30 e altezza



di colmo pari a 4,20 m. La costruzione presenta una campata a traliccio con luce di metri 8 e doppia capriata di metri 4. La serra è stata edificata con struttura in acciaio zincato.

- **AVANSERRA** = struttura edificata nel 1992 con cordolo perimetrale di cemento armato e struttura portante in acciaio zincato e tamponamento esterno con vetri di tipo giardiniera. Il manufatto di notevole altezza (circa 5-6 metri) è utilizzato per la lavorazione ed il deposito e la movimentazione di prodotti agricoli con mezzi meccanici.
- **SERRA "A"** = serra di tipo fisso edificata nel 1975 con cordolo perimetrale di cemento armato e vetri di tamponamento tipo giardiniera con altezza all'imposta pari a m 2,50 e altezza di colmo pari a 3,30 m.

La costruzione presenta struttura in acciaio zincato con capriate a capanna di lunghezza pari a 4 metri.

Il manufatto è dotato di impianto di irrigazione, di illuminazione e di condizionamento

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lastre di vetro

buono 

pareti esterne: costruite in montanti in acciaio zincato e lastre di vetro

buono 

Degli Impianti:

condizionamento: generatore di aria calda e ventilazione con alimentazione elettrica



elettrico: trifase, la tensione è di 380V

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: continue con cordolo costruite in calcestruzzo armato

buono 

strutture verticali: costruite in acciaio zincato

buono 

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
superficie commerciale lorda	5.990,00	x	100 %	=	5.990,00
Totale:	5.990,00				5.990,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari di Albenga (SV) (14/11/2024)

Domanda: Gli immobili di tipologia simile sono poco richiesti

Offerta: risulta superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 30,00

Valore massimo: 50,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Comparativa dei valori di mercato riferita a serre agricole compravendute nella piana di Albenga (SV) negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per terreni agricoli edificati con serre di tipo fisso (con superficie coperta pari al 75% del terreno) analoghi a quelli della presente stima in zona E1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **299.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di spese relative al frazionamento delle serre A e C per sconfinamenti sul terreno adiacente (F.6 part 570)	-44.925,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 254.575,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 254.575,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativa dei valori di mercato riferita ad unità immobiliari compravendute nella zona negli ultimi 6 mesi. Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita per immobili di tipologia edilizia e destinazione analoghi a quello della presente stima

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona (SV), ufficio del registro di Savona (SV), conservatoria dei registri immobiliari di Finale Ligure (SV), ufficio tecnico di Albenga (SV), agenzie: Albenga (SV), osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati consulenti immobiliari , ed inoltre: agenzia del territorio, borsino immobiliare, costruttori di serre di Albenga (SV), associazione coltivatori diretti di Albenga (SV)

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	5.990,00	0,00	254.575,00	254.575,00
				254.575,00 €	254.575,00 €

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: **€. 254.575,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 254.575,00**
Valore dell'offerta minima (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 190.931,25**

data 02/12/2024

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI

