



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
ANNA FERRETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

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 **3.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di stima (terreno agricolo), ubicato in Albenga (SV) regione Campore n° 11 frazione Campochiesa, ha accesso da strada locale asfaltata facilmente percorribile con autocarri e mezzi per l'agricoltura.

Il terreno agricolo con superficie di mq 3950 risulta coperto con due serre per la produzione di prodotti agricoli e un avanserra per il deposito e lavorazione di prodotti agricoli.

L'immobile risulta censito al catasto terreni del comune di Albenga (SV) - Campochiesa sez. B, foglio 6 particella 569 frutteto agricolo di terza. E' opportuno precisare che la particella 569 del foglio 6 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 42 del foglio 6 perfezionatosi in data 07/08/1997 protocollo numero 73479.1/1997 in atti dal 09/08/1997.

Le due serre e l'avanserra di tipo fisso sono state edificate con regolare concessione edilizia in data 04/03/1989 e in data 10/03/1992.

Il suolo agricolo gode di una buona esposizione e ha conformazione pianeggiante.

Le serre sono dotate di impianti di irrigazione, di climatizzazione, ventilazione e illuminazione

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 569 (catasto terreni), sezione urbana Campochiesa, partita 2964, qualita/classe frutteto irriguo, superficie 3950, reddito agrario 81,60 €, reddito dominicale 176,46 €, indirizzo catastale: regione Campore n° 11 Albenga (SV) frazione Campochiesa, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento della particella 42 foglio 6 del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (numero 13474.1/1997)

Coerenze: 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 - strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.950,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.500,00



Data della valutazione:

08/07/2024

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 due serre fisse e un avanserra.
Attualmente il fondo agricolo risulta coltivato dal *** 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, registrata il 05/03/2024 a Savona (SV) ai nn. re. n° 655 /2024, trascritta il 13/03/2024 a Finale Ligure (SV) ai nn. reg. gen. 2956/reg. part. 2506, 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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

La serra "C" è stata costruita parzialmente per circa 60 mq sul terreno adiacente. La serra "D" è stata costruita parzialmente sul terreno adiacente per una superficie di circa 214 mq



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

Ulteriori avvertenze:

Il terreno risulta edificato con la costruzione di due serre e dell'avanserra. Attualmente il terreno agricolo risulta coltivato *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CART. 2/89 FASCICOLO 52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di serra agricola , presentata il 09/01/1989 con il n. 02/1989 fascicolo 52 di protocollo, rilasciata il 04/03/1989.

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

La serra "C" con superficie coperta di circa 1385,00 mq è stata costruita per circa mq 60 sul terreno attiguo foglio 6 particella 13 dello stesso proprietario *** DATO OSCURATO ***

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

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

La serra "D" con superficie coperta di 1508,00 mq è stata costruita per circa 214 mq sul terreno adiacente foglio 6 particella 13 di proprietà di *** DATO OSCURATO ***. Il progetto comprende inoltre la costruzione di una avanserra con cordolo perimetrale in calcestruzzo armato, montanti in acciaio zincato e tamponamento in vetro. L'avanserra ha una superficie utile di mq 291,00 e viene utilizzata per la lavorazione e per il deposito di prodotti agricoli



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. Il titolo è riferito solamente al terreno in Albenga (SV) sez. Campochiesa foglio 6 particella 569. La zona E1 : 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. - L.R. 06/06/2008 n° 16 - variante integrale P.R.G.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D.L. 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 569.

Le serre sono fabbricati agricoli che sono esclusi dall'accatastamento ai sensi dell'articolo 3 del decreto n° 28 del 02/01/1988 in quanto adibiti alla coltivazione e protezione delle piante su suolo naturale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: variante integrale al P.R.G. - D.P.R. del 06/06/2001 n° 380 - 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 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 **3.950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto di stima (terreno agricolo) , ubicato in Albenga (SV) regione Campore n° 11 frazione Campochiesa, ha accesso da strada locale asfaltata facilmente percorribile con autocarri e mezzi per l'agricoltura.
Il terreno agricolo con superficie di mq 3950 risulta coperto con due serre per la produzione di prodotti agricoli e un avanserra per il deposito e lavorazione di prodotti agricoli.
L'immobile risulta censito al catasto terreni del comune di Albenga (SV) - Campochiesa sez. B, foglio 6 particella 569 frutteto agricolo di terza. E' opportuno precisare che la particella 569 del foglio 6 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 42 del foglio 6 perfezionatosi in data 07/08/1997 protocollo numero 73479.1/1997 in atti dal 09/08/1997.
Le due serre e l'avanserra di tipo fisso sono state edificate con regolare concessione edilizia in data 04/03/1989 e in data 10/03/1992.
Il suolo agricolo gode di una buona esposizione e ha conformazione pianeggiante.
Le serre sono dotate di impianti di irrigazione, di climatizzazione, ventilazione e illuminazione

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 569 (catasto terreni), sezione urbana Campochiesa, partita 2964, qualita/classe frutteto irriguo, superficie 3950, reddito agrario 81,60 €, reddito dominicale 176,46 €, indirizzo catastale: regione Campore n° 11 Albenga (SV) frazione Campochiesa , piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento della particella 42 foglio 6 del 07/08/1997 in atti dal 07/08/1997 (numero 13474.1/1997)
Coerenze: 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 - strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale 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
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra



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 è coperte dalle seguenti 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 in metri 2,50 e altezza di colmo pari a metri 3,30. La costruzione presenta struttura in acciaio zincato con capriate a capanna di lunghezza pari a metri 4. Il manufatto è dotato di impianto di irrigazione, di condizionamento e di illuminazione. La costruzione ha superficie totale di circa mq 1385,00 di cui 60 m sul terreno adiacente dello stesso proprietario
- serra "D" = serra tipo fisso edificata nel 1992 con con cordolo perimetrale in calcestruzzo armato e vetri di tamponamento tipo giardiniera con altezza all'imposta in metri 3,30 e altezza di colmo pari a metri 4,20. La costruzione presenta una campata a traliccio con luce di 8,00 m con doppia capriata di 4 m.
La serra è stata edificata con strutture in acciaio zincato con superficie coperta di circa 1508,00 mq di cui 214 mq di sconfinamento nel terreno attiguo (foglio 6 particella 13) avente lo stesso proprietario.
- avanserra = edificata nel 1992 con cordolo perimetrale in cemento armato struttura portante in acciaio zincato e tamponamento esterno con vetri tipo giardiniera. La struttura con superficie coperta di mq 291,00 è utilizzata per la lavorazione e per il deposito dei prodotti agricoli con ingresso dalla strada asfaltata accessibile a mezzi pesanti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre di vetro	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in montanti in acciaio zincato e lastre di vetro	buono	

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> generatore di aria calda e ventilazione con alimentazione a elettrico	buono	
<i>elettrico:</i> trifase , la tensione è di 380V	nella media	

Delle Strutture:



fondazioni: continue con cordolo costruite in calcestruzzo armato
strutture verticali: costruite in acciaio zincato

buono 
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	3.950,00	x	100 %	=	3.950,00
Totale:	3.950,00				3.950,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari comune di Albenga (SV), costruttori di serra di Albenga (SV), associazione coltivatori diretti di Albenga (SV) (21/06/2024)

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 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.

La valutazione tiene conto del decremento di valore relativo allo sconfinamento delle due serre sul mappale confinante regolamentato dall'articolo 938 c.c. (occupazione di porzione di fondo attiguo)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.000,00**

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 eventuali spese insolute condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-28.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 161.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 161.500,00

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 Albenga (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, federazione provinciale 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	3.950,00	0,00	161.500,00	161.500,00
	agricolo				
				161.500,00 €	161.500,00 €

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: **€. 161.500,00**

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 **€. 161.500,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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: **€. 121.125,00**

data 08/07/2024

il tecnico incaricato
GIOVANNI BALDI

