



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Ferretti Anna

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Baccino**

CF: BCCMRC70D18I480V

con studio in SAVONA (SV) VIA SAREDO 55R

telefono: 0198386452

email: studio.baccino@gmail.com

PEC: marco.baccino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a VARAZZE Via Campomarzio snc, frazione Campomarzio, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Varazze è un comune di circa 13.000 della provincia di Savona in Liguria. Il territorio comunale fa parte del Parco del Beigua.

La frazione di Campomarzio è a monte del capoluogo al piede del monte Beigua non lontana dalla frazione del Pero. Località periferica con prevalente presenza di case unifamigliari e terreni agricoli.

Il fabbricato, di origine rurale, è di antica fattura composta da più unità immobiliari di diversa proprietà. La struttura è in pietra a sacco mentre i solai orizzontali e di copertura sono in legno. Tutte le strutture sono precarie e cadenti con gravi situazioni di infiltrazione dalla copertura.

L'immobile oggetto di valutazione è privo di alcuna finitura e impianto ed è da considerarsi completamente ingibile per la precarietà dei solai, assenza di scale e copiose infiltrazioni al tetto, anch'esso pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SI - T - 1°, ha un'altezza interna di SI: h. 2.30; T: h. 3.00; 1° st h: var 170/240. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 279 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Campomarzio n. snc , piano: S1 - T - 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Come da "atto istitutivo di trust e devoluzione allo stesso di beni immobili" not \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : ... a confini: il disponente, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , strada comune, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* "

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 26.521,87</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 26.521,87</b>
Data della valutazione:	<b>21/08/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è parzialmente inagibile e solo una piccola parte viene utilizzata dal proprietario come archivio.

### **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 21/10/2009 a firma di Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. rp1761 rg 10953 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 216000.

Importo capitale: 108000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione ad iscrizione nn. 11496/1430 del 04/11/2010 derivante da annotazione ad iscrizione e surroga del 26.10.2010 not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sede Alessandria n rep. 153880/27212

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/03/2024 a firma di Tribunale di Savona ai nn. rp2360 rg 2785 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

##### *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**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso più grande con proprietà anche di terzi non presenti nella

procedura. Immobili promisqui , tutte in grave stato di abbandono e senza alcun tipo di gestione comune.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Atto istitutivo di trust e devoluzione allo stesso di beni immobili (dal 09/05/2014), con atto stipulato il 09/05/2014 a firma di Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cairo M.te ai nn. rep. 109017 di repertorio.

Trascrizione del 13/05/2014 Rp 3198 Rg 3862 Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 109017/25755 del 09/05/2014 (costituzione di vincolo in trust)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Rogito notarile ( fino al 09/05/2014), con atto stipulato il 06/08/1998 a firma di Not. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Varazze ai nn. rep. 102407 di repertorio.

Bene acquistato da potere dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n. a Varazze il 02/02/1937 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Varazze il 12/06/1939

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ispezione presso il preposto ufficio del Comune di Varazze non è stata trovata nessuna pratica che riguardasse l'immobile oggetto della perizia.

L'immobile è di costruzione antecedente al 1942 e allo stato attuale versa in pesante stato di degrado ed inagibilità.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di una tettoia sulla corte pertinenziale utilizzata come ricovero materiali e attrezzature edili. v. planimetria di rilievo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e riconduzione della area allo stato originale.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili e smaltimenti: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune delle bucatore in facciata (finestre) sono state

modificate nelle dimensioni o addirittura chiuse con tamponatura. Eliminazione di alcune tramezzature interne e non sono presenti le scale di accesso / comunicazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale dell'immobile con nuovo censimento che lo censisca come "inagibile"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale per aggiornamento catastale: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Trattasi di edificio inagibile con necessità di consistenti opere di restauro.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'atto di pignoramento è indicato l'indirizzo di Via Campomarzio n. 16 int. 1, che non corrisponde all'immobile pignorato.

L'immobile risulta .

BENI IN VARAZZE VIA CAMPOMARZIO SNC, FRAZIONE CAMPOMARZIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VARAZZE Via Campomarzio snc, frazione Campomarzio, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Varazze è un comune di circa 13.000 della provincia di Savona in Liguria. Il territorio comunale fa parte del Parco del Beigua.

La frazione di Campomarzio è a monte del capoluogo al piede del monte Beigua non lontana dalla frazione del Pero. Località periferica con prevalente presenza di case unifamigliari e terreni agricoli.

Il fabbricato, di origine rurale, è di antica fattura composta da più unità immobiliari di diversa proprietà. La struttura è in pietra a sacco mentre i solai orizzontali e di copertura sono in legno. Tutte le strutture sono precarie e cadenti con gravi situazioni di infiltrazione dalla copertura.

L'immobile oggetto di valutazione è privo di alcuna finitura e impianto ed è da considerarsi completamente ingibile per la precarietà dei solai, assenza di scale e copiose infiltrazioni al tetto, anch'esso pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SI - T - 1°, ha un'altezza interna di SI: h. 2.30; T: h. 3.00; 1° st h: var 170/240. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 279 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Campomarzio n. snc , piano: S1 - T - 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Come da "atto istitutivo di trust e devoluzione allo stesso di beni immobili" not \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : ... a confini: il disponente, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , strada comune, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* "

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il monte Beigua con itinerari escursionistici, la Riviera e le Spiagge di Varazze e Celle Ligure..

SERVIZI

negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



autostrada distante 7 km



ferrovia distante 5 km



aeroporto distante 35 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



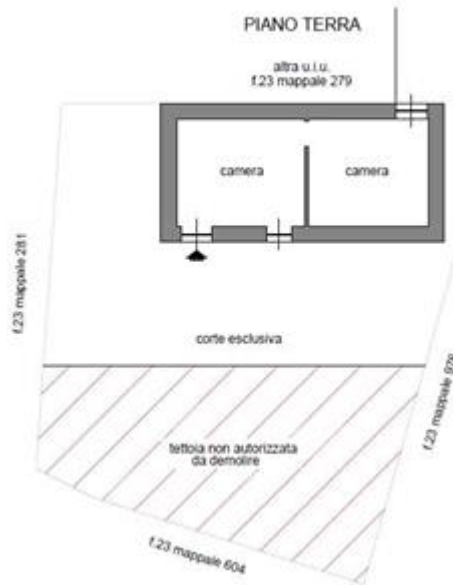
CONSISTENZA:

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
appartamento	111,00	x	100 %	=	111,00
<b>Totale:</b>	<b>111,00</b>				<b>111,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: comparabili - comp4  
Descrizione: appartamento (A/4) + pertinenze  
Indirizzo: Via Campomarzio fg. 23 part. 12  
Superfici principali e secondarie: 84  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/11/2022  
Fonte di informazione: comparabilità - comp6  
Descrizione: appartamento (A/3) + autorimessa  
Indirizzo: via Campomarzio - fg23 part.633  
Superfici principali e secondarie: 116  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 121.000,00 pari a 1.043,10 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA) che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI). A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

1. Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
2. Rilevazione dei dati immobiliari con il portale web dell'Agenzia delle Entrate con il quale sono stati estrapolati rogiti di compravendite riguardanti immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione (vedi osservazioni di Mercato);
3. Scelta delle caratteristiche immobiliari che rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile; le stesse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato. Per la presente valutazione si terrà conto solo delle seguenti caratteristiche quantitative quali:
  - Superficie Principale: La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili;
  - Stato di manutenzione del bene, la caratteristica identifica (0 o 1). Nel dato caso tutte le u.i., siano esse comparabili o l'oggetto di valutazioni, sono considerato nello stato di manutenzione. (1) immobile completamente ristrutturato / nuovo (0) immobile privo di manutenzione - inagibile / 0.5 immobile con necessità di manutenzione ma utilizzabile;
  - Presenza di accessori. Tiene conto della presenza di accessori che valorizzano il bene principale in quanto influiscono sul suo miglior uso (presenza di autorimessa, giardini, magazzini, terrazze) (0 o 1). (1) presenza di accessori importanti (0) mancanza;
  - Contesto. Tiene conto del contesto ovvero se immobile appetibile per la sua posizione e tipologia costruttiva. Dato l'immobile si valorizza la casa indipendente o semi-indipendente (val. 1) rispetto a quella in un aggregato promiscuo (val.0)
4. Stima dei prezzi marginali. I prezzi esprimono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, e possono assumere: valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo, più specificatamente nel nostro caso i prezzi marginale delle caratteristiche sono dati da:

5. Redazione della tabella di valutazione in cui in corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica, preso con il proprio segno, e la differenza dell'ammontare relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente. I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	80.000,00	121.000,00
Consistenza	111,00	84,00	116,00
Data [mesi]	0	0,00	22,00
Prezzo unitario	-	952,38	1.043,10
stato di manutenzione	0,00	0,50	0,50
presenza accessori	0,00	1,00	1,00
contesto	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,04	-33,33	-50,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	952,38	952,38
stato di manutenzione		120.000,00	120.000,00
presenza accessori	10 %	8.000,00	12.100,00
contesto	10 %	8.000,00	12.100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		80.000,00	121.000,00
Data [mesi]		0,00	-1.109,17
Prezzo unitario		25.714,29	-4.761,90
stato di manutenzione		-60.000,00	-60.000,00
presenza accessori		-8.000,00	-12.100,00
contesto		-8.000,00	-12.100,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>29.714,29</b>	<b>30.928,93</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**30.321,61**

Divergenza: 3,93% < 5%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,00 x 273,17 = **30.321,87**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.321,87**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.321,87**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Savona

## 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	appartamento	111,00	0,00	30.321,87	30.321,87
				<b>30.321,87 €</b>	<b>30.321,87 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.521,87**

**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: **€. 26.521,87**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571) **€. 19.891,40**

c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:

data 21/08/2024

il tecnico incaricato  
Marco Baccino