



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Davide Atzeni

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Auxilia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA PARODI

CF:PRDSLV88C49I480X

con studio in SAVONA (SV) Corso Italia 29/10

telefono: 0192072928

email: silviaparodi88@gmail.com

PEC: silviaparodi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VARAZZE Via Faie 5/2, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Varazze (SV), in Via Faje, inserito in un fabbricato di tipologia rurale con murature portanti in pietra (in parte a vista e in parte intonacate) e copertura a falde inclinate. L'alloggio è posto al secondo piano e si sviluppa internamente su due livelli collegati da rampa di scala: al piano principale sono collocati i locali abitativi (zona giorno e zona notte), mentre il bagno è posto al piano sottostante e risulta direttamente collegato tramite scala interna. Dal punto di vista distributivo, l'appartamento comprende una cucina con zona pranzo nel quale è presente una stufa a legna collegata a canna fumaria, un locale soggiorno, oltre a due camere da letto e relativi disimpegni; è inoltre presente un piccolo balcone con ringhiera metallica. I soffitti risultano a volta (con altezza minima pari a circa 2,60 m e altezza massima pari a circa 3,20 m), mentre il soffitto del bagno risulta essere a falda inclinata con altezza media 2,70m. Dal vano scala è inoltre presente una botola di ispezione per l'accesso alla copertura.

L'immobile è inserito in un contesto collinare di matrice rurale, caratterizzato da edificazione sparsa e di piccola scala (case e manufatti tradizionali), con presenza di aree verdi, appezzamenti prativi/terrazzati e vegetazione naturale. L'intorno risulta quindi a bassa densità edilizia, con una percezione prevalentemente paesaggistica e agricola, tipica delle fasce collinari retrostanti il centro urbano.

Grazie alla posizione sopraelevata rispetto al fondovalle e alla limitata presenza di ostacoli prossimi, l'unità beneficia di affacci ampi e profondi sul paesaggio circostante, con visuale aperta verso valle e, in condizioni di buona visibilità atmosferica, verso la fascia costiera. Il panorama risulta inoltre influenzato dall'andamento morfologico del terreno (pendii e crinali), che determina una lettura "a gradoni" del paesaggio, alternando zone boscate a radure e nuclei abitati. Nel complesso, l'ubicazione conferisce all'immobile un contesto di tipo tranquillo e panoramico, con prevalenza di elementi naturali rispetto a quelli urbanizzati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 5, ha un'altezza interna di h media 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 352 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Faie 5/2, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/07/2013 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 10000 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5346.1/2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 06/08/2013
Coerenze: Comune di Varazze Foglio 19 Particella 352 da nord Particella 355-356-768-767-769
Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni - Proprieta' 2/3 Regime: bene personale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.600,00
Data di conclusione della relazione:	08/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Come da certificato di residenza pervenuto in data 22/10/2025 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Varazze, risultano residenti nell'immobile sito in Via Faie 5/2 le parti pignorate.

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 30/01/2026 alla presenza del Dott. Giuseppe Auxilia, Custode della procedura, l'unità immobiliare oggetto di accertamento risultava occupata.

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**, stipulata il 26/06/2019 a firma di LEPRI ALBERTO ai nn. 13631/9295 di repertorio, iscritta il 09/07/2019 ai nn. Reg. gen. 6849- Reg. part. 867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 7.

La formalità è riferita solamente a Comune di Varazze foglio 19 mappale 352 sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/06/2025 a firma di Unep Tribunale Savona ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 28/07/2025 ai nn. Reg. gen. n. 7672- Reg. part. n. 6072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Comune di Varazze Immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

Pignoramento per cui si procede.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di Proprietario_ regime di bene personale (dal 30/07/2013), con atto stipulato il 30/07/2013 a firma di Lepri Alberto ai nn. Rep. n. 1000 di repertorio, registrato il 06/08/2013 a Savona ai nn. Modello Unico n. 5345.1/2013.

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

Atto del 30/07/2013 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 10000 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5345.1/2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 06/08/2013 _ Si precisa che la quota di proprietà pari a 5/6 è suddivisa come segue: 4/6 derivanti da regime di bene personale e 1/6 derivante da regime di comunione dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Proprietario (dal 30/07/2013), con atto stipulato il 30/07/2013 a firma di Lepri Alberto ai nn. Rep. n. 10000 di repertorio, registrato il 06/08/2013 a Savona ai nn. Modello Unico n. 5346.1/2013.

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

Atto del 30/07/2013 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 10000 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5346.1/2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 06/08/2013. Si precisa che la quota di proprietà di 1/6 è derivante da regime di comunione dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Proprietario_ regime di comunione dei beni (dal 30/07/2013), con atto stipulato il 30/07/2013 a firma di Lepri Alberto ai nn. Rep. n. 10000 di repertorio, registrato il 06/08/2013 a Savona ai nn. Modello Unico n. 5346.1/2013.

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

Atto del 30/07/2013 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 10000 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5346.1/2013 Reparto PI di SAVONA in

atti dal 06/08/2013_ Si precisa che la quota di proprietà pari a 5/6 è suddivisa come segue: 4/6 derivanti da regime di bene personale e 1/6 derivante da regime di comunione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Proprietario (dal 04/04/1995 fino al 08/03/1998), trascritto il 04/04/1995 ai nn. 209/1995.

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

COSTITUZIONE del 04/04/1995 in atti dal 04/04/1995 (n. 209/1995)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Proprietario (dal 08/03/1998 fino al 16/11/1998).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - US Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 1059 n. 64 registrato in data 07/09/1998 - SUCCESSIONE Voltura n.8193.1/1998 - Pratica n. 18137 in atti dal 23/01/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Proprietario (dal 08/03/1998 fino al 16/11/1998).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - US Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 1059 n. 64 registrato in data 07/09/1998 - SUCCESSIONE Voltura n.8193.1/1998 - Pratica n. 18137 in atti dal 23/01/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Proprietario (dal 08/03/1998 fino al 16/11/1998).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/1998 - US Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 1059 n. 64 registrato in data 07/09/1998 - SUCCESSIONE Voltura n.8193.1/1998 - Pratica n. 18137 in atti dal 23/01/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Proprietario (dal 16/11/1998 fino al 14/11/2010).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

Atto del 16/11/1998 Pubblico ufficiale NOT. A. LEPRI Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 1358 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3684 registrato in data 04/12/1998 - DONAZIONE Voltura n. 1846.1/1999 - Pratica n. 47201 in atti dal 02/03/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Proprietario (dal 16/11/1998 fino al 14/11/2010).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

Atto del 16/11/1998 Pubblico ufficiale NOT. A. LEPRI Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 1358 - UR Sede SAVONA (SV) Registrazione n. 3684 registrato in data 04/12/1998 - DONAZIONE Voltura n. 1846.1/1999 - Pratica n. 47201 in atti dal 02/03/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Proprietario (dal 14/11/2010 fino al 30/07/2013).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/11/2010 - UU Sede SAVONA (SV) Registrazione Volume 9990 n. 2253 registrato in data 09/12/2010 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 12242.1/2010 - Pratica n. SV0224661 in atti dal 30/12/2010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Proprietario (dal 14/11/2010 fino al

30/07/2013).

Il titolo è riferito solamente a Comune Varazze immobile al Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/11/2010 - UU Sede SAVONA (SV)

Registrazione Volume 9990 n. 2253 registrato in data 09/12/2010 - SUCCESSIONE [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 12242.1/2010 - Pratica n. SV0224661 in atti dal 30/12/2010

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti eseguito presso gli Uffici Tecnici del Comune di Varazze in data 30/01/2025, non risultano agli atti pratiche edilizie riferite all'intero immobile oggetto di verifica.

Considerata la natura rurale del fabbricato e la sua realizzazione in epoca antecedente al 1° settembre 1967 — periodo nel quale non era previsto l'obbligo di acquisizione di titolo abilitativo edilizio al di fuori dei centri abitati — lo stato legittimo dell'immobile è desunto, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, dalla documentazione catastale di primo impianto, assunta quale documentazione probante ai fini della legittimazione urbanistico-edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AE - R29_AE: Ambito LE FAIE, nel Sub Ambito AE-ZONE di NUCLEI e TESSUTI TADIZIONALI MINORI. Il titolo è riferito solamente al Comune di Varazze Foglio 19 Particella 352 Sub 3.

P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:

Assetto vegetazionale COL-ISS-MA

Assetto geomorfologico MO-A - Modificabilità di tipo A

Assetto insediativo IS MA - Insediamento Sparso a regime normativo di Mantenimento

Piano di Bacino:

Rischio geomorfologico R0 - Rischio idrogeologico lieve

Suscettività al dissesto Pg1 - Suscettività al dissesto bassa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti, sono emerse alcune difformità interne (bagno vano scale e camera), verosimilmente riconducibili a modifiche eseguite in epoca successiva alla redazione della planimetria stessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Cila (ai sensi del DPR 380/2001 art 6-bis)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Sanzione prevista (ai sensi del DPR 380/2001 art 6-bis): €.1.000,00
- Diritti di segreteria: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti, sono emerse alcune difformità interne (bagno, vano scale e camera), verosimilmente riconducibili a modifiche eseguite in epoca successiva alla redazione della planimetria stessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento pianta catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Pianta catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificato APE (normativa di riferimento: L.R. Liguria 13 Novembre 2012 N. 6 e s.m.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione certificato APE

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato APE:: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a alla porzione abitativa.

Secondo l'art. 21 del regolamento attuativo della legge Regione Liguria 13 Novembre 2012 n. 6 i trasferimenti in ambito di procedimenti esecutivi e concorsuali sono espressamente esonerati dall'allegazione dell'APE. La redazione del certificato viene considerata come un eventuale onere futuro a carico del soggetto acquirente ed il relativo costo - forfettizzato nella cifra omnicomprensiva sotto riportata - viene scomputato dalla valutazione dell'immobile.

BENI IN VARAZZE VIA FAIE 5/2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VARAZZE Via Faie 5/2, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Varazze (SV), in Via Faje, inserito in un fabbricato di tipologia rurale con murature portanti in pietra (in parte a vista e in parte intonacate) e copertura a falde inclinate. L'alloggio è posto al secondo piano e si sviluppa internamente su due livelli collegati da rampa di scala: al piano principale sono collocati i locali abitativi (zona giorno e zona notte), mentre il bagno è posto al piano sottostante e risulta direttamente collegato tramite scala interna. Dal punto di vista distributivo, l'appartamento comprende una cucina con zona pranzo nel quale è presente una stufa a legna collegata a canna fumaria, un locale soggiorno, oltre a due camere da letto e relativi disimpegni; è inoltre presente un piccolo balcone con ringhiera metallica. I soffitti risultano a volta (con altezza minima pari a circa 2,60 m e altezza massima pari a circa 3,20 m), mentre il soffitto del bagno risulta essere a falda inclinata con altezza media 2,70m. Dal vano scala è inoltre presente una botola di ispezione per l'accesso alla copertura.

L'immobile è inserito in un contesto collinare di matrice rurale, caratterizzato da edificazione sparsa e di piccola scala (case e manufatti tradizionali), con presenza di aree verdi, appezzamenti prativi/terrazzati e vegetazione naturale. L'intorno risulta quindi a bassa densità edilizia, con una percezione prevalentemente paesaggistica e agricola, tipica delle fasce collinari retrostanti il centro urbano.

Grazie alla posizione sopraelevata rispetto al fondovalle e alla limitata presenza di ostacoli prossimi, l'unità beneficia di affacci ampi e profondi sul paesaggio circostante, con visuale aperta verso valle e, in condizioni di buona visibilità atmosferica, verso la fascia costiera. Il panorama risulta inoltre influenzato dall'andamento morfologico del terreno (pendii e crinali), che determina una lettura "a gradoni" del paesaggio, alternando zone boscate a radure e nuclei abitati. Nel complesso, l'ubicazione conferisce all'immobile un contesto di tipo tranquillo e panoramico, con prevalenza di elementi naturali rispetto a quelli urbanizzati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 5, ha un'altezza interna di h media 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 352 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Faie 5/2, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/07/2013 Pubblico ufficiale LEPRI ALBERTO Sede VARAZZE (SV) Repertorio n. 10000 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5346.1/2013 Reparto PI di SAVONA in atti dal 06/08/2013
Coerenze: Comune di Varazze Foglio 19 Particella 352 da nord Particella 355-356-768-767-769
Proprieta' 1/3 in regime di comunione dei beni - Proprieta' 2/3 Regime: bene personale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista della zona pranzo



Vista della zona pranzo



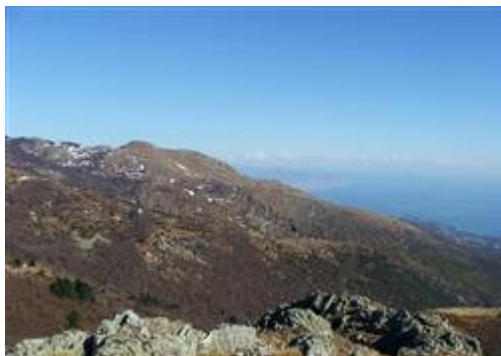
Vista camera da letto



Vista camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Celle Ligure-Cogoleto-Stella-Sassello). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale del Beigua-Borgo di Faje-Parco costiero dei Piani d'Invrea-Centro storico Varazze.



Borgo di Faje



Vista panoramica Varazze



Parco Naturale del Beigua



Centro storico Varazze

COLLEGAMENTI

autobus distante 500mt
ferrovia distante 3km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne le finiture interne, nei locali principali l'attuale pavimentazione in legno risulta posata sopra la preesistente pavimentazione in graniglia, mentre nel locale bagno la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con presenza in alcune zone di irregolarità e segni superficiali; i soffitti sono a volta, con altezza minima pari a circa 2,60 m e altezza massima pari a circa 3,20 m.

Per quanto riguarda i serramenti, gli infissi risultano in PVC di colore marrone, con persiane in alluminio sempre in colore marrone. Le porte interne risultano del tipo a battente, con anta tamburata (finitura effetto legno/impiallacciata) e telai/coprifili coordinati, dotate di maniglie metalliche; nel complesso si presentano in condizioni d'uso ordinarie, coerenti con l'epoca della ristrutturazione dichiarata. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite porta d'ingresso blindata, con pannellatura esterna/interna finitura effetto legno e ferramenta metallica.

In merito agli impianti, si rileva la presenza nella zona notte di radiatori e l'utilizzo della stufa a legna per la zona giorno. L'alimentazione per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e per la cucina avviene tramite bombola a gas collocata in spazio esterno al piano terra, in area catastalmente individuata come ente urbano mappale non di proprietà dell'unità (Catasto Fabbricati del Comune di Varazze al foglio 19, mappale 769). È presente impianto elettrico sottotraccia; nel corridoio/disimpegno è installato il quadro elettrico e risulta inoltre presente termostato ambiente per la regolazione dell'impianto di riscaldamento.

Con riferimento ai collegamenti verticali, la scala interna risulta verosimilmente originaria, con finitura superficiale riverniciata; tuttavia si evidenzia un cattivo stato manutentivo, con diffusa usura e scrostamenti della verniciatura sui gradini e lungo gli spigoli, indicativi di interventi di ripresa non risolutivi e assenza di recenti opere di riqualificazione. Si dà atto che, secondo quanto riferito, l'appartamento è stato ristrutturato circa 10 anni fa; diversamente, il vano scala di accesso all'unità

risulta non interessato da interventi di ristrutturazione e si presenta nelle condizioni originarie, con finiture datate e segni di ordinaria usura.

Dall'esame della documentazione catastale si rileva la presenza della particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Varazze al foglio 19, mappale 767 (area urbana), ubicata in posizione antistante l'accesso al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla visura catastale la suddetta particella risulta intestata a soggetto diverso e non rientra tra i beni oggetto della presente procedura. Dall'esame dell'atto di provenienza non risultano esplicitamente menzionate servitù di passaggio o altri diritti reali gravanti sulla predetta particella a favore dell'unità immobiliare oggetto di stima.



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista bagno



Vista scala interna



Vista dal balcone



Vista scala comune

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	107,00	x	100 %	=	107,00
Totale:	107,00				107,00



Individuazione su PUC



Individuazione su Ortofoto



Pianta Catastale_ Comune di Varazze Foglio
19 Mappale 352 Sub 3



Mappa Catastale_ Comune di Varazze Foglio 19 Mappale 352

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia OnLine_Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via del Poggio, Faie, Varazze

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 2.058,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.852,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia OnLine_Immobiliare.it

Descrizione: Rustico da ristrutturare

Indirizzo: Via Faie a Varazze

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 541,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia OnLine_Immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare

Indirizzo: Via Crovo a Varazze

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 452,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 407,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Requot.com

Descrizione: Appartamento ristrutturato

Indirizzo: via Faje

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.635,51 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.471,96 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate_ Valori OMI (17/02/2026)

Domanda: SAVONA-Comune: VARAZZEE-Fascia/zona: Suburbana-Codice di zona: E5-Microzona catastale n.: 4-Tipologia prevalente: Abitazioni civili-Destinazione: Residenziale

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore del bene è stata effettuata secondo il criterio del più probabile valore di mercato, inteso quale prezzo presumibilmente conseguibile in una libera contrattazione tra parti consapevoli e indipendenti, in condizioni ordinarie di mercato. Il procedimento adottato è di tipo comparativo monoparametrico, fondato sull'assunzione del prezzo medio unitario espresso in euro al metro quadrato (€/mq), quale parametro di riferimento.

Il valore unitario è stato determinato mediante: analisi del mercato immobiliare locale, esame di compravendite recenti relative a immobili simili per ubicazione, destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche, consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), confronto con valori correnti praticati da operatori del settore.

Nella selezione dei comparabili si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali: localizzazione e contesto urbano, tipologia edilizia, stato manutentivo e conservativo, consistenza e distribuzione interna, livello delle finiture, piano, esposizione e dotazioni accessorie.

Individuato il valore medio unitario ritenuto congruo, lo stesso è stato applicato alla superficie, determinando il valore dell'intero compendio.

Il valore così ottenuto è ritenuto rappresentativo del più probabile valore di mercato del bene alla data della stima, tenuto conto delle condizioni oggettive e dell'andamento del mercato immobiliare locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,00 x 1.400,00 = **149.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato, mediante procedimento comparativo monoparametrico basato sul prezzo medio unitario (€/mq), desunto dall'analisi del mercato immobiliare locale e dal confronto con immobili simili per ubicazione, tipologia e stato manutentivo. Il valore unitario è stato applicato alla superficie commerciale, determinata secondo prassi estimativa corrente. Ai fini della procedura esecutiva è stato considerato l'eventuale correttivo connesso alla vendita forzata. Le informazioni utilizzate derivano da sopralluogo, documentazione catastale e ipotecaria, verifica urbanistica e analisi delle quotazioni OMI e di compravendite recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Varazze, agenzie: On line_ Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	107,00	0,00	149.800,00	149.800,00
				149.800,00 €	149.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.600,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.600,00**

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: **€. 110.700,00**

data 08/03/2026

il tecnico incaricato
SILVIA PARODI