



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 116/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

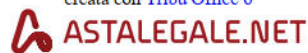
GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Enrico Spicuglia**

CF:SPCNRC68D18I480B

con studio in SAVONA (SV) via privata olivetta

telefono: 019480183

email: enricospicuglia@openpoint.it

PEC: enrico.spicuglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2025

# LOTTO 1

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

**A** **studio** a VARAZZE via Montegrappa 43 a, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene si colloca nell'ampio insediamento a destinazione mista, residenziale, artigianale e commerciale costituito nell'ambito del programma di rigenerazione urbana dell'ex Cotonificio Ligure che è stato completato nel 2003. L'insediamento prevede dei locali seminterrati adibiti parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio della piastra commerciale composta da una media superficie di vendita alimentare e negozi al dettaglio; al disopra dei corpi a destinazione commerciale è presente una piazza pubblica a verde pensile, dove sono stati edificati i fabbricati aventi destinazione abitativa e a terziario, limitatamente al piano terreno della piazza. Un'ampia viabilità di comparto consente l'accesso alle varie attività e ai vari livelli di cui si compone l'insediamento. Il laboratorio, oggetto della presente procedura, è posto appunto al piano della piazza pubblica soprastante il centro commerciale e i locali box. Lo spazio pubblico è delimitato da tre corpi di fabbrica aventi destinazione mista abitativa e a terziario, mentre il quarto lato della piazza urbana, si apre alla vista verso sud. I locali a destinazione terziario occupano tutto il piede dei fabbricati e sono arretrati rispetto al fronte degli edifici mediante un portico condominiale. L'immobile è composto da un unico ambiente, oltre ad un locale bagno e antibagno con ventilazione forzata. Complessivamente il laboratorio ha una superficie di circa 50 mq. L'accesso principale avviene dal portico condominiale, mediante due porte: il laboratorio è in comunicazione anche con il vano scale condominiale, mediante porta blindata. All'interno la distribuzione interna è costituita da pareti attrezzate vetrate completamente modificabili e rimovibili. I pavimenti sono finiti in listoni di parquet prefinito posato sul vecchio pavimento nelle aree di lavoro a postazione; mentre, nella sala riunione e nel bagno il pavimento è costituito da piastrelle in gres porcellanato colore chiaro. Le pareti i soffitti sono intonacati al civile colore bianco. Gli impianti a servizio dell'ufficio sono canalizzati esterni, per consentire la massima flessibilità. Le dotazioni impiantistiche sono costituite da una pompa di calore con due unità interne a parete; ed un boiler elettrico, per la produzione di acqua calda sanitaria, posto nel locale servizio igienico. Le chiusure esterne verso il portico sono costituite da ampi serramenti in alluminio e vetrocamera dove sono inserite anche le porte di accesso principale dalla piazza residenziale. Le finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono coerenti con la destinazione dell'immobile e sono di buona fattura e in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno 43/A, scala L, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1715 sub. 58 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 50 mq, rendita 276,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 43 Scala L Interno A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2021 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- COSTITUZIONE del 04/07/2003 Pratica n. 140574 in atti dal 04/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1616.1/2003)  
Coerenze: DA NORD: SUB 56 VANO SCALE - SUB 55 PORTICO CONDOMINIALE - SUB 42 LABORATORIO - SUB 57 LABORATORIO

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 8 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2003.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,00 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>€. 139.926,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.763,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>02/03/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/09/2017, con scadenza il 01/10/2029, registrato il 27/10/2017 a uFF rEG sAVONA ai nn. 005689 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 5000/anno.  
Affitto commerciale 6+6 stipulato il alla Ditta [REDACTED] a.d. sig [REDACTED]

## 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:

819 RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 20/03/2006 a firma di NOTAIO MANUTI DOMENICO ai nn. 144792 di repertorio, trascritta il 13/04/2006 a RR.II, SAVONA ai nn. REG GEN 4261/772 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a Foglio 42 Particella 1715 Subalterno 58.

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2434 del 02/08/2004

810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA, stipulata il 28/07/2004 a firma di notaio MANUTI DOMENICO ai nn. 137404/18602 di repertorio, trascritta il 28/07/2004 a RR.II, SAVONA ai nn. REG GEN 11342/1392 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a Foglio 42 Particella 1715 Subalterno 58 Indirizzo MONTEGRAPPA N. civico 43 Scala L Interno A Piano T Lotto 6 Capitale € 100.000,00 Ipoteca € 200.000,00.

CON L'ANNOTANDO ATTO, IL MUTUO COSTITUENTE IL TITOLO DELLA PRESENTE



NOTA E' STATO FRAZIONATO IN VENTICINQUE LOTTI, E PRECISAMENTE: LOTTO 1: MAPPALE 1715 SUB.23; LOTTO 2: MAPPALE 1715 SUB.24; LOTTO 3: MAPPALE 1715 SUB.42; LOTTO 4: MAPPALE 1712 SUB.1; LOTTO 5: MAPPALE 1712 SUB.2; LOTTO 6: MAPPALE 1715 SUB.58; LOTTO 7: MAPPALE 1713 SUB.1; LOTTO 8: MAPPALE 1713 SUB.2; LOTTO 9: MAPPALE 1715 SUB.37; LOTTO 10: MAPPALE 1715 SUB.40; LOTTO 11: MAPPALE 1715 SUB.18; LOTTO 12: MAPPALE 1713 SUB.23; LOTTO 13: MAPPALE 1715 SUB.22; LOTTO 14: MAPPALE 1715 SUB.26; LOTTO 15: MAPPALE 1715 SUB.27; LOTTO 16: MAPPALE 1715 SUB.31; LOTTO 17: MAPPALE 1715 SUB.32; LOTTO 18: MAPPALE 1715 SUB.33; LOTTO 19: MAPPALE 1715 SUB.36; LOTTO 20: MAPPALE 1715 SUB.45; LOTTO 21: MAPPALE 1715 SUB.49; LOTTO 22: MAPPALE 1715 SUB.50; LOTTO 23: MAPPALE 1715 SUB.51; LOTTO 24: MAPPALE 1715 SUB.52; LOTTO 25: MAPPALE 1715 SUB.34

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/02/2016 a firma di TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 1465/10316 di repertorio, iscritta il 16/08/2016 a RR.I. SAVONA ai nn. REG GEN 7933/1166 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 545.942,14.

Importo capitale: € 272.971,07.

La formalità è riferita solamente a IN PARTE AL LOTTO 1: Foglio 42 Particella 1715 Subalterno 58. IPOTECA ISCRITTA SUI SEGUENTI IMMOBILI: Foglio 28 Particella 562 Subalterno 1, NCEU Foglio 42 Particella 1715 Subalterno 58 immobile sito nel comune di Varazze (SV).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/2006 a firma di Notaio Manuti Domenico ai nn. 144814/20976 di repertorio, iscritta il 28/02/2006 a RR.II, SAVONA ai nn. REG GEN 3500/676 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 340.000.

Importo capitale: € 170.000.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 42 Particella 1715 Subalterno 58 immobile sito nel comune di Varazze (SV)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 3808/10325 di repertorio, iscritta il 05/11/2025 a RR.II, SAVONA ai nn. REG GEN 10879/1466 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 985.553,54.

Importo capitale: € 492.776,77.

Durata ipoteca: -.

RIFERITO AI SEGUENTI IMMOBILI : COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE NCU Foglio 28 Particella 562 Subalterno 1 - COMUNE DI VARAZZE NCU Foglio 42 Particella 1715 Subalterno 58. GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE



DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10376202500000766000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 26062025 NUMERO DI RUOLO: 250159, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20052016 NUMERO DI RUOLO: 250224, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05092016 NUMERO DI RUOLO: 250007, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02122016 NUMERO DI RUOLO: 250075, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22012018 NUMERO DI RUOLO: 250008, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18122018 NUMERO DI RUOLO: 250049, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05022019 NUMERO DI RUOLO: 250067, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06022019 NUMERO DI RUOLO: 250215, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09092019 NUMERO DI RUOLO: 250053, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27012020 NUMERO DI RUOLO: 550161, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29052020 NUMERO DI RUOLO: 250155, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25052022 NUMERO DI RUOLO: 250199, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08072022 NUMERO DI RUOLO: 250216, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06032023 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160000208320000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09042016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160000925834000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24082016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160001831469000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320160002089546000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320170000056768000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40320170000075570000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 740000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08072017 NUMERO DI RUOLO: 18, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 17400 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062016 NUMERO DI RUOLO: 43, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 17400 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 64, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 6653, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 14062016 NUMERO DI RUOLO: 34, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 6653, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29052018 NUMERO DI RUOLO: 71, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 6653, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10062019 NUMERO DI RUOLO: 933, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 6653, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 20012017 NUMERO DI RUOLO: 2125, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15072019 NUMERO DI RUOLO: 1318, ANNO DEL



RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 16042020 NUMERO DI RUOLO: 2674, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23112021 NUMERO DI RUOLO: 939, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032022 NUMERO DI RUOLO: 2587, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112022 NUMERO DI RUOLO: 2687, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23112023 NUMERO DI RUOLO: 2681, ANNO DEL RUOLO: 2024, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSVN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20112024

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SAVONA ai nn. 2022 di repertorio, trascritta il 05/09/2025 a RR.II. SAVONA ai nn. REG GEN 8706/6905 REG PART, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

SI PRECISA CHE IL SOGGETTO CREDITORE E' Kerdos SPV SRL, RAPPRESENTATO DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA, DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO, PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL PUNTO 2 DELLE PREMESSE, DOVE LA SOCIETA' MA NDATARIA DICHIARA DI VOLER SOTTOPORRE AD ESPROPRIAZIONE FORZATA PER IL SODDISFACIMENTO DEL PROPRIO CREDITO IL BENE IMMOBILE INDICATO NEL QUA DRO B.SI PRECISA ALTRESI' DI FARE ESCLUSIVO RIFERIMENTO ALLA NOTIFICA A MANI DELL'ADDETTO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE DELLA SOCIE TA' DEBITRICE, ESEGUITA PRESSO LA SEDE SOCIALE IN DATA 30 MAGGIO 2025. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI, DA QUALSIASI RES PONSABILITA' IN MERITO.

#### 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:	<b>€. 400,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/03/2006), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio Manuti Domenico ai nn. 144813/20975 di repertorio, trascritto il 28/03/2006 a RR.II. SAVONA ai nn. reg gen 3499/2193 reg part.



Atto di compravendita con il quale l'attuale esecutato ha acquisito il bene oggetto della presente procedura da Promozioni Industriali Promind Liguria Srl con sede in Varazze (SV) C.F. 04048440483. A Promind Liguria Srl con sede in Varazze (SV) C.F. 04048440483 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 42 Particella 1523, immobile frazionato ed in parte unito alle Particelle 285 e 286 per generare, tra gli altri, l'ente urbano NCT Foglio 42 Particella 1715 su cui è stato costituito l'immobile di relazione, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Manuti Dott D omenico del 16 settembre 1997 repertorio n. 96976 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 18 settembre 1997 al numero di registro generale 6805 e numero di registro particolare 5269 da Paragest Srl con sede in Ovada (AL) C.F. 06995380158 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Varazze (SV). A Promind Liguria Promozioni Industriali S.r.l. con sede in Varazze (SV) C.F. 04048440483 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 42 Particella 285, NCT Foglio 42 Particella 286, immobili soppressi e variati che hanno generato, tra gli altri, l'ente urbano NCT Foglio 42 Particella 1715 su cui è stato costituito l'immobile di relazione, e altri beni sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale Di Savona del 10 febbraio 1995 repertorio n. 206/95 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Savona in data 22 giugno 1995 al numero di registro generale 4187 e numero di registro particolare 3170 da Fallimento Cotonificio Ligure S.p.a. con sede in Varazze (SV) C.F. 00868220153 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Varazze (SV).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **9155/99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PRU complesso ec cotonificio Ligure. Fabbricati ubicati in via Montegrappa (+16,50) aventi destinazione abitativa e terziario, annesse pertinenze e autorimesse ubicate al piano s2 q.ta +8,50 , rilasciata il 29/04/1999, agibilità del 21/05/2004 con il n. 35403 di protocollo.

Concessione in variante n 30269/2000 rilasciata in data 22/12/2000 Concessione in variante n 1923/2002 e sanatoria rilasciata in data 14/05/2002 D.I.A. prot n 30499 del 26/09/2002 per l'alloggiamento di n 2 cabine elettriche D.I.A. prot n 26969 del 07/08/2003 per la realizzazione per diversa distribuzione interna alloggi. Inizio Lavori in data 03/05/1999 Fine Lavori limitatamente a residenza e terziario e parcheggi pertinenziali e non, in data 14/08/2003 Collaudo statico e avvenuto deposito in data 16/06/2003 n 16683 DI.CO impianti elettrici prot n 35403 del 21/10/2003 DI.CO impianti idraulici prot. n. 35403 del 21/01/2003 DIA VV.FF prot n 35403 del 21/03/2003

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC vigente l'immobile ricade in zona BS - R6\_BS: Ambito CANTALUPO, nel Sub Ambito BS-TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE - Tabella R6, Scheda R6BS. Norme tecniche di attuazione ed indici:

BS: interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti con limitati incentivi legati al potenziamento delle dotazioni a parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.

Sub Ambito BS-TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE: interventi di ristrutturazione urbanistica per



ricollocazione di volumetrie esistenti con incremento volumetrico finalizzata: 1.ad ampliare la dotazione di servizi pubblici in contiguità con il distretto T3 dell'ex cotonificio; 2.allontanare gli edifici residenziali dal tracciato autostradale  
per la sinossi degli interventi sugli edifici esistenti si rimanda alla tabella R6 ambito cantalupo

REGIMI DI PTCP LOCALE: insediativo: TU / ID-TR-TU

Piano di Bacino Fasce Fluviali C4 - Fascia C - aree ex inondabili

Rischio geomorfologico

Rg0 - Rischio geomorfologico lieve

Rg1 - Rischio geomorfologico moderato

Suscettività al dissesto

Pg0 - Suscettività al dissesto molto bassa

Pg1 - Suscettività al dissesto bassa

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione delle porte esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale senza modifiche distributive o di superficie: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VARAZZE VIA MONTEGRAPPA 43 A

### STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

**studio** a VARAZZE via Montegrappa 43 a, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene si colloca nell'ampio insediamento a destinazione mista, residenziale, artigianale e commerciale costituito nell'ambito del programma di rigenerazione urbana dell'ex Cotonificio Ligure che è stato completato nel 2003. L'insediamento prevede dei locali seminterrati adibiti parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio della piastra commerciale composta da una media superficie di vendita alimentare e negozi al dettaglio; al disopra dei corpi a destinazione commerciale è presente una piazza pubblica a verde pensile, dove sono stati edificati i fabbricati aventi destinazione abitativa e a terziario, limitatamente al piano terreno della piazza. Un'ampia viabilità di comparto consente l'accesso alle varie attività e ai vari livelli di cui si compone l'insediamento. Il laboratorio, oggetto della presente procedura, è posto appunto al piano della piazza pubblica soprastante il centro commerciale e i locali box. Lo spazio pubblico è delimitato da tre corpi di fabbrica aventi destinazione mista abitativa e a terziario, mentre il quarto lato della piazza urbana, si apre alla vista verso sud. I locali a destinazione terziario occupano tutto il piede dei fabbricati e sono arretrati rispetto al fronte degli edifici mediante un portico condominiale. L'immobile è composto da un unico ambiente, oltre ad un locale bagno e antibagno con ventilazione forzata. Complessivamente il laboratorio ha una superficie di circa 50 mq. L'accesso principale avviene dal portico condominiale, mediante due porte: il laboratorio è in comunicazione anche con il vano scale condominiale, mediante porta blindata. All'interno la distribuzione interna è costituita da pareti attrezzate vetrate completamente modificabili e rimovibili. I pavimenti sono finiti in listoni di parquet prefinito posato sul vecchio pavimento nelle aree di lavoro a postazione; mentre, nella sala riunione e nel bagno il pavimento è costituito da piastrelle in gres porcellanato colore chiaro. Le pareti e soffitti sono intonacati al civile colore bianco. Gli impianti a servizio dell'ufficio sono canalizzati esterni, per consentire la massima flessibilità. Le dotazioni impiantistiche sono costituite da una pompa di calore con due unità interne a parete; ed un boiler elettrico, per la produzione di acqua calda sanitaria, posto nel locale servizio igienico. Le chiusure esterne verso il portico sono costituite da ampi serramenti in alluminio e vetrocamera dove sono inserite anche le porte di accesso principale dalla piazza residenziale. Le finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono coerenti con la destinazione dell'immobile e sono di buona fattura e in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno 43/A, scala L, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1715 sub. 58 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 50 mq, rendita 276,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 43 Scala L Interno A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2021 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.- COSTITUZIONE del 04/07/2003 Pratica n. 140574 in atti dal 04/07/2003 COSTITUZIONE (n. 1616.1/2003)  
Coerenze: DA NORD: SUB 56 VANO SCALE - SUB 55 PORTICO CONDOMINIALE - SUB 42 LABORATORIO - SUB 57 LABORATORIO



L'intero edificio sviluppa 11 piani, 8 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico varazze). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturale del monte Beigua.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,6 km  
 autostrada distante 3,7 km  
 aeroporto distante 30 km

nella media   
 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   
 al di sopra della media   
 al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene si colloca nell'ampio insediamento a destinazione mista, residenziale, artigianale e commerciale costituito nell'ambito del programma di rigenerazione urbana dell'ex Cotonificio Ligure che è stato completato nel 2003. L'insediamento prevede dei locali seminterrati adibiti parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio della piastra commerciale composta da una media superficie di vendita alimentare e negozi al dettaglio; al disopra dei corpi a destinazione commerciale è presente una piazza pubblica a verde pensile, dove sono stati edificati i fabbricati aventi destinazione abitativa e a terziario, limitatamente al piano terreno della piazza. Un'ampia viabilità di comparto consente l'accesso alle varie attività e ai vari livelli di cui si compone l'insediamento. Il laboratorio, oggetto della presente procedura, è posto appunto al piano della piazza pubblica soprastante il centro commerciale e i locali box. Lo spazio pubblico è delimitato da tre corpi di fabbrica aventi destinazione mista abitativa e a terziario, mentre il quarto lato della piazza urbana, si apre alla vista verso sud. I locali a destinazione terziario occupano tutto il piede dei fabbricati e sono arretrati rispetto al fronte degli edifici mediante un portico condominiale. L'immobile è composto da un unico ambiente, oltre ad un locale bagno e antibagno con ventilazione forzata. Complessivamente il laboratorio ha una superficie di circa 50 mq. L'accesso principale avviene dal portico condominiale, mediante due porte: il laboratorio è in comunicazione anche con il vano scale condominiale, mediante porta blindata. All'interno la distribuzione interna è costituita da pareti attrezzate vetrate completamente modificabili e rimovibili. I pavimenti sono finiti in listoni di parquet prefinito posato sul vecchio pavimento nelle aree di lavoro a postazione; mentre, nella sala riunione e nel bagno il pavimento è costituito da piastrelle in gres porcellanato colore chiaro. Le pareti i soffitti sono intonacati al civile colore bianco. Gli impianti a servizio dell'ufficio sono canalizzati esterni, per consentire la massima flessibilità. Le dotazioni impiantistiche sono costituite da una pompa di calore con due unità interne a parete; ed un boiler elettrico, per la produzione di acqua calda sanitaria, posto nel locale servizio igienico. Le chiusure esterne verso il portico sono costituite da ampi serramenti in alluminio e vetrocamera dove sono inserite anche le porte di accesso principale dalla piazza residenziale. Le finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono coerenti con la destinazione



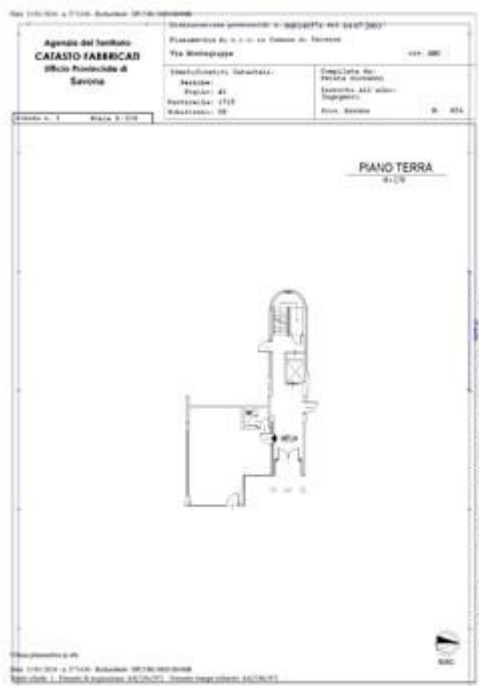
dell'immobile e sono di buona fattura e in buono stato di conservazione.

**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
studio terziario	54,00	x	100 %	=	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>54,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto nella sua valutazione sono stati ponderati la zona di ubicazione dell'immobile che risulta essere una zona semiperiferica del comune di Varazze, in area mista tra residenziale, commerciale e terziaria appena fuori da tessuto storico urbano del comune di Varazze. Il laboratorio-studio è parte di un edificio a destinazione residenziale edificato nel 2003, composto da 8 piani di cui il piano terra esclusivamente a destinazione terziario. La zona è a destinazione mista, e in particolare l'ampio insediamento di cui in cui il bene è inserito comprende ampie aree pedonali, una piazza in quota con ampio verde pensile, con ampia presenza di aree pedonali e di



quartiere. Il piano terreno, è destinato ad attività artigianali, tutti mediamente occupati. Il quartiere è abitato stabilmente da residenti, il mix di attività commerciali, media superficie di vendita alimentare, terziario e residenziale dà al quartiere una buona vivibilità e un buona offerta commerciale. Pertanto considerando la destinazione d'uso del bene, la sua posizione al piano terra con accesso da portico condominiale, la sufficiente luminosità dei locali, il contesto limitrofo, il buon grado di finiture interne ed il loro buon stato di conservazione, con una buona dotazione impiantistica, si danno al bene una discreta commerciabilità. Il bene è attualmente affittato ad una attività terziaria con un contratto commerciale di 5.000 €/annue. Pertanto la CTU procede con la comparazione dei due metodi di stima: comparativo in base al prezzo medio di mercato, e reddituale con la capitalizzazione diretta del reddito. Per le considerazioni fatte sopra, si stima che il bene abbia un valore medio di mercato di € 3.000 x mq; che si traduce in un valore complessivo di € **162.000,00**. Altresì il valore reddituale si ottiene con la formula  $V = \frac{RON}{R}$  (reddito operativo netto) / R (saggio di capitalizzazione). Pertanto, valutando il contesto dell'insediamento di buona qualità e con normali prospettive di crescita del valore dell'immobile, si stima il saggio di capitalizzazione  $R=3,5\%$ ; e calcolando il reddito operativo netto pari a € 4.500 (al netto delle imposte); la ctu stima un valore di mercato pari a € **128.571,43** Infine, comparando i risultati dei due metodi di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato valutato in € **145.285,71**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>145.285,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 145.285,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 145.285,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La CTU ha proceduto ad identificare il valore venale del bene, inteso come l'equivalenza tra il bene in esame e la sua giusta quantità di denaro. Pertanto si sono accertati i valori di immobili simili, con proprietà intrinseche ed estrinseche simili, attraverso ricerche condotte presso gli uffici del catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, gli uffici tecnici del Comune di competenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, quali: Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, F.I.A.P. , Borsino Immobiliare e stampa specialistica di settore, quotazioni compravendite per immobili simili in zone limitrofe. A questi valori si sono poi applicati i coefficienti correttivi che esprimono le caratteristiche intrinseche degli immobili, verificate durante i sopralluoghi. Per la definizione di tali coefficienti correttivi si è tenuto conto, delle caratteristiche del comune di ubicazione, e della zona di PUC in cui ricade, la tipologia di edificio, la qualità sue dotazioni in termini di finiture e di impiantistica, la qualità delle dotazioni esterne come aree di pertinenza, parcheggi ecc., il grado di conservazione generale dell'immobile. Tutto quanto sopra premesso, è riportato sinteticamente nella tabella di valutazione, nella quale è indicato il più probabile valore di mercato ricercato all'epoca del decesso, con un'alea del +/- 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Varazze, agenzie: Varazze, osservatori del mercato immobiliare Il sole 24h, Il Borsino Immobiliare, valori OMI, proposte compravendita.



## 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	studio	54,00	0,00	145.285,00	145.285,00
				<b>145.285,00 €</b>	<b>145.285,00 €</b>

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 4.358,55</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.926,45</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 8.174,48</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.763,00</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 83.072,25</b>

data 02/03/2026

il tecnico incaricato  
 Enrico Spicuglia

