



TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

188/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Ferretti

CUSTODE:

Dr. Alberto Cerruti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2026

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 188/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VARAZZE Via Nuova Cantalupo 42 A, della superficie commerciale di **87,83** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 196 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova Cantalupo n. 42 A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/05/1997 classamento DOCFA per ristrutturazione diversa distribuzione spazi interni.
Coerenze: terrapieno su tre lati e affaccio su Via Nuova Cantalupo

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.155,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.897,77
Data di conclusione della relazione:	06/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 21/02/2014 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 10315 di repertorio, iscritta il 05/03/2014 a Savona ai nn. 2031/186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Debitore non datore di ipoteca: MARAN S.r.l. con sede in Varazze

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/11/2005 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4282 di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Savona ai nn. 12736/10153, 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:

Non risulta costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/09/2012), registrato il 30/09/2013 a Savona ai nn. n. 1765 Vol. 9990 , trascritto il 19/11/2013 a Savona ai nn. 9834/7422.

Successione apertasi in morte di *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/08/2002 fino al 19/03/2007), con atto

stipulato il 14/08/2002 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 40856 di repertorio, trascritto il 20/08/2002 a Savona ai nn. 6859

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 09/03/2007 fino al 28/09/2012), con atto stipulato il 19/03/2007 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 147675 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Savona ai nn. 1909/3397

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 95/0846**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino ad abitazione, presentata il 28/02/1995 con il n. 8124 di protocollo, rilasciata il 19/09/1996

Comunicazione Opere Interne ai sensi DL495/96 **N. 96/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica intercapedine , presentata il 16/10/1996 con il n. 35501 di protocollo

Comunicazione lavori ai sensi DL 495/96 **N. 96/858**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica finestra, presentata il 20/10/1996 con il n. 36717 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: LR 16/2008 art.22)

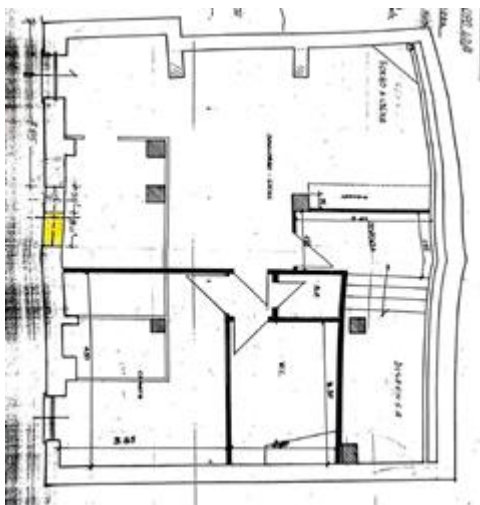
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria amministrativa ai sensi della LR 16/2008 art.22, opere eseguite tra il 1997 e il 2005

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

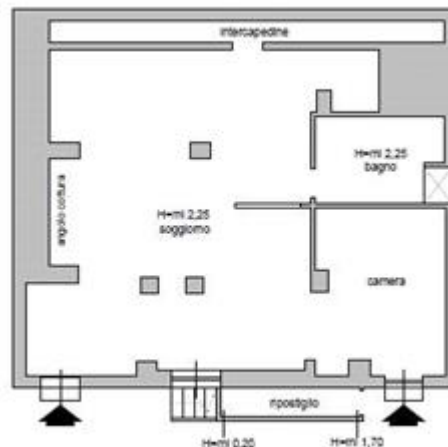
Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionista incaricato: €1.000,00
- Oneri di segreteria per presentazione pratica: €150,00
- Sanzione: €172,15

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Stato autorizzato



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato: €.900,00
- tributo speciale catastale: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VARAZZE VIA NUOVA CANTALUPO 42 A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VARAZZE Via Nuova Cantalupo 42 A, della superficie commerciale di **87,83** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 196 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova Cantalupo n. 42 A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 14/05/1997 classamento DOCFA per ristrutturazione diversa distribuzione spazi interni.

Coerenze: terrapieno su tre lati e affaccio su Via Nuova Cantalupo

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.



fabbricato che ospita l'immobile



ingresso immobile



vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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: il centro storico di Varazze, Parco Naturale del Beigua, la Marina di Varazze, le spiagge e la passeggiata a mare..



le spiagge e la passeggiata a mare



il porto turistico



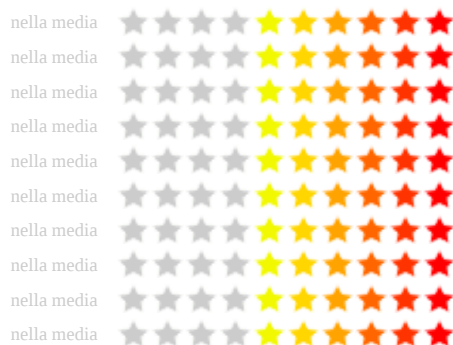
il centro storico



il parco naturale del beigua

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
autobus distante 1 km
ferrovia distante 1 km
autostrada distante 3 km
porto distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Varazze è un Comune della provincia di Savon con circa 12.000 abitanti, situato sulla costa della Riviera delle Palme e facente parte del parco naturale regionale del Beigua.

La frazione di Cantalupo è situata a nord, a monte del centro di Varazze, oltre il viadotto dell'autostrada A10.

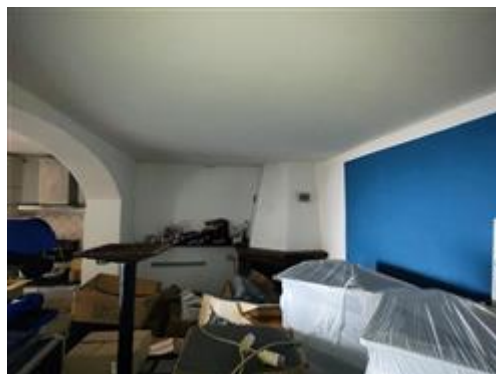
L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano terreno / seminterrato di un fabbricato che si eleva complessivamente su tre piani. Lo stesso è raggiungibile tramite uno piccolo stradino pedonale, mentre la strada carrabile dista circa 20/25 mt e sono molto scarsi i parcheggi per le

autovetture.

L'immobile si compone di un grande locale, precariamente suddiviso da mobilio; un locale bagno bagno e un piccolo locale ripostiglio sottoscala con accesso autonomo. L'immobile non possiede spazi esterni.

Lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi scarso con necessità di generico intervento di manutenzione su parti murali, impianti ed infissi.

I pavimenti sono formati da elemnto standard di gres; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; le paretisono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato tradizionale con protezioni esterne costituite da persiane alla genovese; la porta di ingresso è un infisso come i precedenti ma dotato di serratura; l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia, obsoleto; il bagno ha dotazioni standard (vasca, doccia, lavabo, w.c. e bidet). E presente un caminetto a legna e una pompa di calore per il raffescamento del locale.

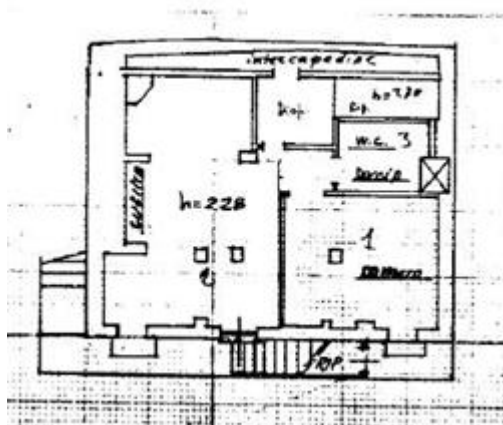


CONSISTENZA:

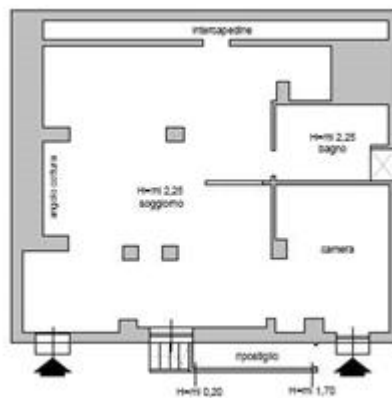
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	87,25	x	100 %	=	87,25
Ripostiglio esterno	2,88	x	20 %	=	0,58
Totale:	90,13				87,83



estratto scheda catastale



rilievo stato attuale

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: Atto Not. Manuti Rep. 166047

Indirizzo: Via Papa Innocenzo IV 15-16

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.869,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Not. Manuti Rep. 165571

Indirizzo: Via Scavino 34 int. A

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.862,75 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;
 - Superficie negli Standard: la caratteristica identifica (0/1) vuole valutare l'eccesso o la mancanza di superficie rispetto alle richieste standard di zona;
 - Esposizione: Caratteristica che identifica (0/0.5/1) una buona esposizione (sud) da una discreta (est/ovest), da una insufficiente (nord);
 - Presenza di accessori: identifica la presenza di accessori che rendano più appetibile l'immobile rispetto agli standard di zona.
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	-	230.000,00	95.000,00
Consistenza	87,83	123,00	51,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.869,92	1.862,75
Superficie negli standard	1,00	0,50	1,00
Esposizione	0,00	1,00	0,00
Presenza degli accessori	0,00	1,00	0,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.862,75	1.862,75
Superficie negli standard	3 %	6.900,00	2.850,00
Esposizione	3 %	6.900,00	2.850,00
Presenza degli accessori	3 %	6.900,00	2.850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		230.000,00	95.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-65.512,75	68.604,90
Superficie negli standard		3.450,00	0,00
Esposizione		-6.900,00	0,00
Presenza degli accessori		-6.900,00	-1.425,00
Prezzo corretto		154.137,25	162.179,90

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **158.158,58**

Divergenza: 4,96% < 5%

La stima eseguita con il metodo del M.C.A. è da ritenersi molto attendibile in quanto la divergenza

ottenuta pari al 4.96% è inferiore al 5% richiesto dagli standard di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,83 x 1.800,74 = **158.158,99**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.158,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.079,50**

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 Varazze, ed inoltre: Atti di 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	appartamento	87,83	0,00	158.158,99	79.079,50
				158.158,99 €	79.079,50 €

Riduzione del **40%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 31.631,80**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta convenientemente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.292,15**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.155,55**

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:	€. 42.897,77
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:	€. 32.173,33

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VARAZZE Via Piave 13 già 42, della superficie commerciale di **85,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Varazze è un Comune della provincia di Savona con circa 12.000 abitanti, situato sulla costa della Riviera delle Palme e facente parte del parco naturale regionale del Beigua.

L'immobile è limitrofo al torrente Teiro, non lontano dalla passeggiata a mare e al centro storico.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato che si eleva complessivamente su cinque piani oltre al sottotetto. L'androne condominiale che si disacca dalla strada comunale conduce al portone d'ingresso ed alla scala che porta ai piani senza la presenza dell'ascensore.

L'immobile, allo stato attuale, si compone di un grande locale ingresso soggiorno, cucina, una camera, una cameretta, due bagni e un balcone. Raggiungibile da scala interna un locale sottotetto, ad altezza ridotta, utilizzato come camera da letto. L'attuale sistemazione non è autorizzata e necessita di adeguamento con demolizione e ritorno all'originale stato autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e sottotetto, interno 11, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 355 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 01/01/1982, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 13, piano: 4 e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: come da atto di provenienza, l'appartamento: "con muri perimetrali da due lati, interni 12 e 7, vano scala, sottotetti" la soffitta " con muro perimetrale, proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa, corridoio condominiale, vano scala"

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.768,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.091,30

Data di conclusione della relazione:

06/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 24/04/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.a. ai nn. 925 di repertorio, iscritta il 27/04/2015 a Savona ai nn. 2878/418, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/11/2005 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4282 di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Savona ai nn. 12736/10153, 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:	€. 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.313,81
Millesimi condominiali:	43/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2004), con atto stipulato il 23/12/2004 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 139229 di repertorio, trascritto il 28/12/2004 a Savona ai nn. 9090/15532

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1971 fino al 23/12/2004), con atto stipulato il 02/12/1971 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 39965 di repertorio, registrato il 02/12/1971 a Savona ai nn. 6122, trascritto il 14/12/1971 a Savona ai nn. 7100.

Oggetto di compravendita era la metà del bene in oggetto, avendo già acquistato la prima metà con atto *** DATO OSCURATO *** in data 21/12/1956 rep. 2667, poi trascritto a Savona il 26/01/1957 ai nn. 349/490.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione di origine anteriore al 1° set 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) **N. 2/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento completo degli impianti e servizi igienici compreso isolamento termico, presentata il 14/01/1991 con il n. 952 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e realizzazione di scala interna per collegamento appartamento / mansarda non abitabile. Installazione di una finestra a tetto. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 - LR 16/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione opere interne ai sensi della LR 16/2008 art. 22 e in parte demolizione e riconduzione all'originale stato autorizzato (scala d'accesso al sottotetto, ripristino dell'originale accesso, eliminazione finestra a tetto).

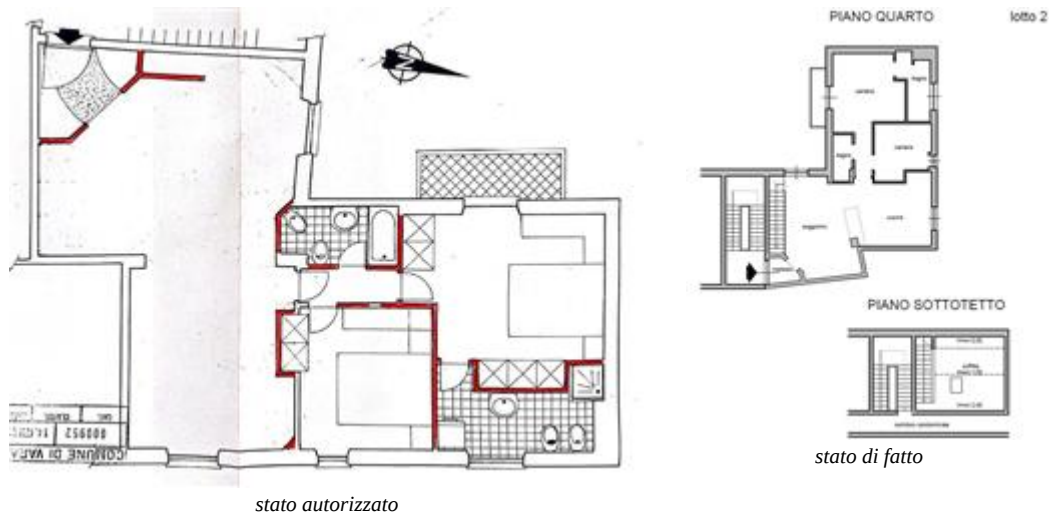
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato : €3.500,00
- opere di demolizione e ricostruzione per riconduzione allo stato autorizzato: €15.000,00
- sanzione amministrativa opere interne : €172,15
- diritti di segreteria : €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg.

Necessita, in parte, di demolizione e ricostruzione per ritornare all'originale stato autorizzato.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi regolarizzazione urbanistico edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOC.FA presso agenzia delle Entrate

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico incaricato: €1.000,00
- tributo speciale catastale: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VARAZZE VIA PIAVE 13 GIÀ 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VARAZZE Via Piave 13 già 42, della superficie commerciale di **85,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Varazze è un Comune della provincia di Savona con circa 12.000 abitanti, situato sulla costa della Riviera delle Palme e facente parte del parco naturale regionale del Beigua.

L'immobile è limitrofo al torrente Teiro, non lontano dalla passeggiata a mare e al centro storico.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato che si eleva complessivamente su cinque piani oltre al sottotetto. L'androne condominiale che si disacca dalla

strada comunale conduce al portone d'ingresso ed alla scala che porta ai piani senza la presenza dell'ascensore.

L'immobile, allo stato attuale, si compone di un grande locale ingresso soggiorno, cucina, una camera, una cameretta, due bagni e un balcone. Raggiungibile da scala interna un locale sottotetto, ad altezza ridotta, utilizzato come camera da letto. L'attuale sistemazione non è autorizzata e necessita di adeguamento con demolizione e ritorno all'originale stato autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e sottotetto, interno 11, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 355 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda presentata in data 01/01/1982, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Piave n. 13, piano: 4 e sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come da atto di provenienza, l'appartamento: "con muri perimetrali da due lati, interni 12 e 7, vano scala, sottotetti" la soffitta " con muro perimetrale, proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa, corridoio condominiale, vano scala"

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1991.



condominio



balcone di proprietà



vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: il centro storico di Varazze, Parco Naturale del Beigua, la Marina di Varazze, le spiagge e la passeggiata a mare..



spiagge e passeggiata a mare



porto turistico



centro storico



parco naturale del Beigua

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
polizia
scuola elementare
scuola media inferiore
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
ferrovia distante 1 km
autostrada distante 2,5 km
porto distante 2 km
autobus distante 100 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi scarso con necessità di generico intervento di manutenzione su parti murali, impianti ed infissi.

I pavimenti sono formati da elementi standard di gres; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato tradizionale con protezioni esterne costituite da persiane alla genovese; porte interne legno / vetro; la porta di ingresso è un semplice portincino tampurato con serratura di sicurezza; l'impianto di riscaldamento è autonomo a pavimento; l'impianto elettrico è sottotraccia, obsoleto; il bagno ha dotazioni standard (vasca, doccia, lavabo, w.c. e bidet).

L'immobile evidenzia problematiche di dispersione termica con formazione di muffe e deterioramento pitture per presenza di ponti termici del solaio sottotetto e cornicione condominiale.



soggiorno



cucina - problematiche sui ponti termici



scala d'accesso al piano sottotetto - da rimuovere



loc. sottotetto utilizzato abusivamente come camera



ingresso



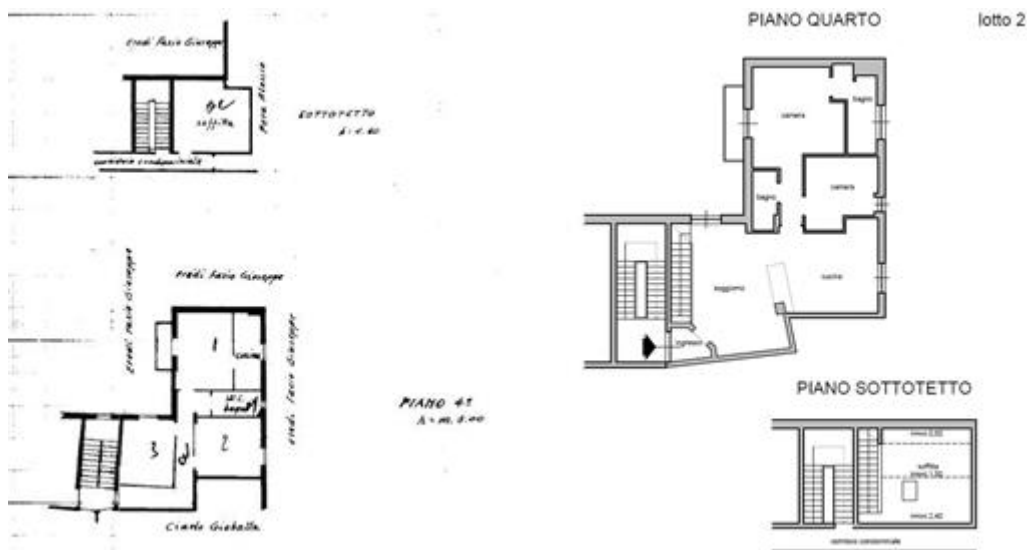
cameretta - problematiche sui ponti termici

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	81,06	x	100 %	=	81,06
Balcone	2,50	x	25 %	=	0,63
Sottotetto non abitabile (fino h 1,50m)	10,21	x	35 %	=	3,57
Totale:	93,77				85,26



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: Atto Not. Ajmerito Rep. 21120

Indirizzo: Via Piave 46

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 2.894,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Not. Ferrara Rep. 74152

Indirizzo: Via IV Novembre 9/8

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 3.192,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Not. Gaspare Pantè Rep. 46558

Indirizzo: Via Camminata Inferiore 2

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 2.971,01 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;
 - Superficie negli Standard: la caratteristica identifica (0/1) vuole valutare l'eccesso o la mancanza di superficie rispetto alle richieste standard di zona;
 - Esposizione: Caratteristica che identifica (0/0.5/1) una buona esposizione (sud) da una discreta (est/ovest), da una insufficiente (nord);
 - Panoramicità: Caratteristica che identifica (0/1) la vista libera di pregio da una vista laterale o alla completa assenza di vista panoramica.
 - Presenza di accessori: identifica la presenza di accessori che rendano più appetibile l'immobile rispetto agli standard di zona.
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	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	275.000,00	265.000,00	205.000,00
Consistenza	85,26	95,00	83,00	69,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.894,74	3.192,77	2.971,01
Piano	0,00	0,50	1,00	1,00

Superficie negli standard	1,00	0,50	1,00	1,00
Esposizione	0,50	1,00	1,00	0,50
Presenza di accessori	0,50	0,00	0,00	0,00
Panoramicità	0,50	1,00	1,00	0,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.894,74	2.894,74	2.894,74
Piano	3 %	8.250,00	7.950,00	6.150,00
Superficie negli standard	3 %	8.250,00	7.950,00	6.150,00
Esposizione	5 %	13.750,00	13.250,00	10.250,00
Presenza di accessori	3 %	8.250,00	7.950,00	6.150,00
Panoramicità	5 %	13.750,00	13.250,00	10.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		275.000,00	265.000,00	205.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-28.194,74	6.542,11	47.068,42
Piano		-4.125,00	-7.950,00	-6.150,00
Superficie negli standard		4.125,00	0,00	0,00
Esposizione		-6.875,00	-6.625,00	0,00
Presenza di accessori		4.125,00	3.975,00	3.075,00
Panoramicità		-6.875,00	-6.625,00	0,00
Prezzo corretto		237.180,26	254.317,11	248.993,42

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **246.830,26**

Divergenza: 6,74% < **10%**

La valutazione fornita con il metodo dell'MCA è da ritenersi attendibile in quanto inferiore al 10%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,26 x 2.895,03 = **246.830,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 246.830,26

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 246.830,26

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 Varazze, ed inoltre: Atti di 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	appartamento	85,26	0,00	246.830,26	246.830,26
				246.830,26 €	246.830,26 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 20.062,15

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.768,11

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: €. 204.091,30

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: €. 153.068,47

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VARAZZE Via Pizzorno 7/3, della superficie commerciale di **22,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Varazze è un Comune della provincia di Savona con circa 12.000 abitanti, situato sulla costa della Riviera delle Palme e facente parte del parco naturale regionale del Beigua.

L'immobile è in zona residenziale non lontano dalla passeggiata a mare e al centro storico.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa posta ad un piano non interrato con buona superficie ed accessibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 3, ha un'altezza interna di 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 621 sub. 43 (catasto fabbricati), scheda Presentata in data 28/09/1995, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Via B. Pizzorno n.7 int.3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/09/1995 frazionamento e variazione destinazione d'uso.

Coerenze: Come d'atto di provenienza: "con le autorimesse n. 2 e 4, con spazio comune di manovra e muri perimetrali"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.281,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.817,50
Data di conclusione della relazione:	06/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, iscritta il 08/05/2006 a Savona ai nn. 5214/1073, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/11/2005 a firma di Tribunale di Savona ai nn. 4282 di repertorio, trascritta il 19/12/2025 a Savona ai nn. 12736/10153, 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:	€. 270,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.557,51
Millesimi condominiali:	9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1995), con atto stipulato il 29/09/1995 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 85049 di repertorio, trascritto il 03/10/1995 a Savona ai nn. 6631/5063.

Acquisto fatto da potere di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **03393/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante della casa "A" di cui a licenza 28/10/1960, presentata il 07/03/1960, rilasciata il 16/03/1961 con il n. 3393 di protocollo, agibilità del 26/10/1962 con il n. 20264 di protocollo

DIA ai sensi DL 88/95 N. **95/1496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento autorimesse, presentata il 11/05/1995 con il n. 016927 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VARAZZE VIA PIZZORNO 7/3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VARAZZE Via Pizzorno 7/3, della superficie commerciale di **22,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Varazze è un Comune della provincia di Savona con circa 12.000 abitanti, situato sulla costa della Riviera delle Palme e facente parte del parco naturale regionale del Beigua.

L'immobile è in zona residenziale non lontano dalla passeggiata a mare e al centro storico.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa posta ad un piano non interrato con buona superficie ed accessibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 3, ha un'altezza interna di 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 621 sub. 43 (catasto fabbricati), scheda Presentata in data 28/09/1995, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Via B. Pizzorno n.7 int.3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione

del 28/09/1995 frazionamento e variazione destinazione d'uso.

Coerenze: Come d'atto di provenienza: "con le autorimesse n. 2 e 4, con spazio comune di manovra e muri perimetrali"



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

polizia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

vigili del fuoco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 2,5 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 100 mt

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi sufficiente con semplice necessità di ordinaria manutenzione.

I pavimenti sono formati da elementi standard di gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in acciaio e vetro; la serranda dell'autorimessa e quella d'ingresso comune dalla strada sono motorizzate.

L'immobile è attualmente ingombrato da rottami di bicicletta.

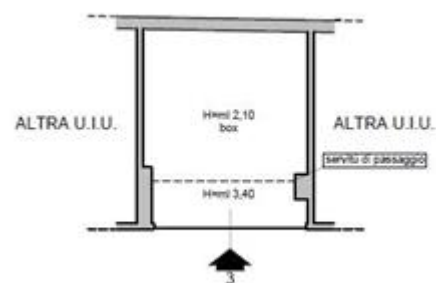
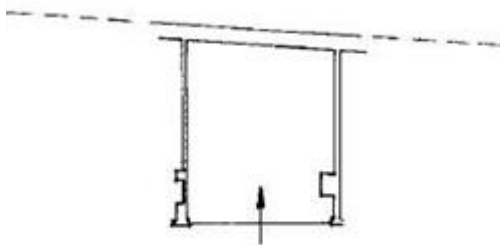


CONSISTENZA:

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
Box	22,63	x	100 %	=	22,63
Totale:	22,63				22,63



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: Atto Not. D'Amore Rep. 19146

Indirizzo: Via Pizzorno 7/5

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 2.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto Not. D'Amore Rep. 18733

Indirizzo: Via Recagno 35A/I

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 2.424,24 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: piano / accessibilità e facilità d'ingresso all'autrimessa.
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	-	65.000,00	80.000,00
Consistenza	22,63	30,00	33,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.166,67	2.424,24
Piano / accessibilità	0,00	0,00	1,00
Facilità ingresso	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.166,67	2.166,67
Piano / accessibilità	5 %	3.250,00	4.000,00
Facilità ingresso	5 %	3.250,00	4.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		65.000,00	80.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-15.968,33	-22.468,33
Piano / accessibilità		0,00	-4.000,00
Facilità ingresso		0,00	-4.000,00
Prezzo corretto		49.031,67	49.531,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **49.281,67**

Divergenza: 1,01% < 5%

La valutazione eseguita con il metodo del MCA è da ritenersi molto attendibile in quanto la divergenza ottenuta del 1.01% è molto inferiore a 5% richiesto dai parametri di valutazione europei.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,63 x 2.177,71 = **49.281,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.281,58
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.281,58

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 Varazze, ed inoltre: Atti di 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	box singolo	22,63	0,00	49.281,58	49.281,58
				49.281,58 €	49.281,58 €

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:	€. 49.281,58

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:	€. 46.817,50
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:	€. 35.113,13

data 06/07/2026

il tecnico incaricato
Marco Baccino