



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Eugenio Tagliasacchi

CUSTODE:

Rag. Simone Nuti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Franco Freccero**

CF:FRCFNC53M131480A

con studio in SAVONA (SV) VIA XX SETTEMBRE 7/2

telefono: 019811237

fax: 019811237

email: freccero.franco@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VARAZZE Via Monte Beigua 13, frazione Alpicella, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Trattasi di un alloggio posto al piano terra (in parte seminterrato) di un fabbricato indipendente, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato comprende pure un'altra unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra di cui uno in parte seminterrato. Esternamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit), in parte spaccate e causa di infiltrazioni d'acqua.

Tale alloggio risulta esposto con affacci a sud-ovest e sud-est, ha una superficie commerciale di mq. 67,00, ed è composto dai seguenti vani: ingresso a corridoio, cucina, n° 2 camere, servizi igienici e locale di sgombero collocato nella parte interrata del fabbricato con altezza utile di mt. 1,70 c.a. (ex locale caldaia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 78 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Beigua, piano: Terra, [REDACTED]

Coerenze: si accede all'immobile dalla corte comune a lato sud-ovest e procedendo in senso orario confina a nord-ovest con intercapedine e terrapieno, a nord-est con terrapieno, a sud-est in parte con terrapieno e in parte corte comune. Sotto: terreno; - sopra: alloggio sub. 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

**B** appartamento a VARAZZE Via Monte Beigua 13, frazione Alpicella, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Trattasi di un alloggio posto al piano primo di un fabbricato indipendente, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato comprende pure un'altra unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra di cui uno in parte seminterrato. Esternamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit), in parte spaccate e causa di infiltrazioni d'acqua.

Tale alloggio risulta esposto con affacci a sud-ovest, sud-est e nord-est, ha una superficie

commerciale di mq. 97,00, ed è composto dai seguenti vani: ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camere, servizi igienici e poggiolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 78 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Beigua, piano: primo, [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Coerenze: si accede all'immobile dalla corte comune a lato nord-est e procedendo in senso orario confina su tutti i lati del perimetro con la corte condominiale - sotto: alloggio sub. 1 - sopra: sottotetto (volume tecnico)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

**C** box singolo a VARAZZE Via Monte Beigua 13, frazione Alpicella, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di:

[redacted]

[redacted]

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage compreso in un modesto fabbricato indipendente che si sviluppa su un unico piano fuori terra, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (Eternit).

Tale garage risulta esposto con affacci a sud ed est, vi si accede direttamente dalla corte comune con i Corpi A e B, ha una superficie commerciale di mq. 19,00, ed è composto da un unico locale posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,70 media. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 58,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Beigua, piano: terra, [redacted]  
[redacted]

Coerenze: si accede all'immobile dalla corte comune a lato est e proseguendo in senso orario confina: a sud con il mapp. 52, ad ovest e a nord con la corte comune - sotto: terreno - sopra: copertura ad una falda

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.380,00
Data della valutazione:	19/09/2019

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2008 a firma di Notaio Domenico Manuti con sede in Varazze (SV) ai nn. 150472/24669 di repertorio, registrata il 23/09/2008 a Savona ai nn. 9940/1820, a favore di Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano, c.f. 13263030150, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 225.000,00.

Importo capitale: €. 150.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2008 a firma di Notaio Domenico Manuti con sede in Varazze (SV) ai nn. 150471/24668 di repertorio, registrata il 23/09/2008 a Savona ai nn. 9967/1823, a favore di Faraci Felicia nata a Carbonia (CA) il 09/01/1941, c.f. FRCFLC41A49B745N, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: €. 49.140,00.

Importo capitale: €. 49.140,00.

Durata ipoteca: anni 15

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

pignoramento, stipulata il 16/04/2019 a firma di funzionario UNEP Tribunale di Savona ai nn. 1306/2019 di repertorio, trascritta il 02/05/2019 a Savona ai nn. 4287/3320, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Milano, c.f. 00348170101, contro [REDACTED]

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:

[REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2008), con atto stipulato il 18/09/2008 a firma di Notaio Domenico Manuti con sede in Varazze (SV) ai nn. 150471/24668 di repertorio, trascritto il 23/09/2008 a Savona ai nn. 9939/6693

[REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2008), con atto stipulato il 18/09/2008 a firma di Notaio Domenico Manuti con sede in Varazze (SV) ai nn. 150471/24668 di repertorio, trascritto il 23/09/2008 a Savona ai nn. 9939/6693

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1993 fino al 18/09/2008), con atto stipulato il 10/02/1993 a firma di Notaio Angelo Noli con sede in Genova ai nn. 37380 di repertorio, trascritto il 06/03/1993 a Savona ai nn. 1547/1247.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 21542, intestata a Bertolotti Giancarlo, per lavori di costruzione di una casetta in frazione Alpicella località Casermette, presentata il 09/10/1962, rilasciata il 28/11/1962 con il n. B29/62 di protocollo, agibilità del 14/11/1964 con il n. 18530 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle unità immobiliari catastalmente identificate al Fig. 2 mapp. 78 subalterni 1-2 del N.C.E.U.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, in forza di Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 8 del 23/01/2004, l'immobile ricade in zona R32: ambito di riqualificazione in località Casermette di Bric Bernengo, nel sub Ambito Vr - tessuto residenziale sparso e verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: regolamentato dalla relativa scheda contenuta nell'elaborato "12 - norme di conformità". Insiste completamente nelle seguenti zone: - Parco Beigua Zona B: Piano del Parco Beigua; - SIC Beigua - M. Dente-Gargassa-Pavaglione: sito di interesse comunitario, area protetta secondo la direttiva Habitat-Natura 2000; - Aree boscate; - Vincolo Idrogeologico, ai sensi della L.R. n° 4/1999.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRUCIA BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Corpo A - alloggio sub. 1: ampliamento e apertura finestrino nel locale interrato ex locale caldaia; - Corpo B - alloggio sub. 2: posa in opera di serramento esterno in ferro e vetri a chiusura della loggia d'ingresso - opere interne riguardanti lo spostamento della porta relativa al locale cucina; - Corpo C - garage sub. 3: modesto ampliamento in muratura nella parte ovest del fabbricato. - Corte comune: costruzione di una baracca con struttura in legno, della quale non è dimostrata l'esistenza in data antecedente l'entrata in vigore della Legge n°. 765/1967. (normativa di riferimento: Legge n°. 1150/1942 - R.E. del Comune di Varazze n°. 4 del 16/03/1951 - Legge n°. 765/1967 - D.P.R. n°. 380/2001 - L.R. n°. 16/2008 e s.m.i. - TAR Toscana sez. III sentenza n°. 899/2014.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino stato dei luoghi, relativamente a tutte le modifiche e opere delle quali non è possibile dimostrare la loro esistenza in data antecedente l'entrata in vigore della Legge n°. 765/1967 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione compreso trasporto in discarica e ripristino delle opere abusive. Manodopera oltre oneri: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 30

#### **CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: da regolarizzare lo scarico fognatura acque nere in vasca biologica (imhoff), oltre l'approvvigionamento idrico proveniente da sorgente privata, sprovvisto di concessione acqua potabile. (normativa di riferimento: L.R. n°. 43/1995 - L.R. n°. 4/1999 - D.P.R. n°. 380/2001 - L.R. n°. 16/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratiche edilizie professionali compresi oneri - oltre a fornitura e posa in opera di nuova vasca biologica.

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

Costi di regolarizzazione:

- varie pratiche professionali per fognatura acque nere e approvvigionamento idrico, oltre la messa in opera di vasca biologica tipo imhoff: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 90

Questa situazione è riferita solamente al Corpo A e al Corpo B.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato di cui al Corpo A e B in mappa del N.C.T. non è rappresentato correttamente, mentre il fabbricato di cui al Corpo C non è rappresentato in mappa del N.C.T. (normativa di riferimento: circolare n°. 2/1988 del Ministero delle Finanze e circolare n°. 1/2006 dell'Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo topografico e redazione di pratica professionale catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica di aggiornamento catastale, onorario compreso oneri: : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 30

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

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

## **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L.R. n° 22/2007 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di certificazione energetica (APE)

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale comprese spese e i dovuti oneri: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 20

Questa situazione è riferita solamente a ai Corpi A e B

BENI IN VARAZZE VIA MONTE BEIGUA 13, FRAZIONE ALPICELLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VARAZZE Via Monte Beigua 13, frazione Alpicella, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di:

Trattasi di un alloggio posto al piano terra (in parte seminterrato) di un fabbricato indipendente, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato comprende pure un'altra unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra di cui uno in parte seminterrato. Esternamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit), in parte spaccate e causa di infiltrazioni d'acqua.

Tale alloggio risulta esposto con affacci a sud-ovest e sud-est, ha una superficie commerciale di mq. 67,00, ed è composto dai seguenti vani: ingresso a corridoio, cucina, n°. 2 camere, servizi igienici e locale di sgombero collocato nella parte interrata del fabbricato con altezza utile di mt. 1,70 c.a. (ex locale caldaia).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 78 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Beigua, piano: Terra, [redacted]

Coerenze: si accede all'immobile dalla corte comune a lato sud-ovest e procedendo in senso orario confina a nord-ovest con intercapedine e terrapieno, a nord-est con terrapieno, a sud-est in parte con terrapieno e in parte corte comune. Sotto: terreno; - sopra: alloggio sub. 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Frazione di Alpicella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Beigua.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 6,00	collegamenti	★★★★★★★★★★
autostrada distante Km. 18,00	collegamenti	★★★★★★★★★★
ferrovia distante Km. 15,00	collegamenti	★★★★★★★★★★
aeroporto distante Km. 43,00	collegamenti	★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	collegamenti	★★★★★★
esposizione:	collegamenti	★★★★★★
luminosità:	collegamenti	★★★★★★
panoramicità:	collegamenti	★★★★★★
impianti tecnici:	collegamenti	★★★★★★
stato di manutenzione generale:	collegamenti	★★★★★★
servizi:	collegamenti	★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un alloggio posto al piano terra (in parte seminterrato) di un fabbricato indipendente, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato comprende pure un'altra unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra di cui uno in parte seminterrato. Esternamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit), in parte spaccate e causa di infiltrazioni d'acqua.

Tale alloggio risulta esposto con affacci a sud-ovest e sud-est, ha una superficie commerciale di mq. 67,00, ed è composto dai seguenti vani: ingresso a corridoio, cucina, n°. 2 camere, servizi igienici e locale di sgombero collocato nella parte interrata del fabbricato con altezza utile di mt. 1,70 c.a. (ex locale caldaia).

Delle Strutture:

<b>strutture verticali:</b> costruite in muratura portante con pilastro centrale in C.A.	collegamenti	★★★★★★
<b>solai:</b> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	collegamenti	★★★★★★
<b>copertura:</b> a falde con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit)	collegamenti	★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

<b>pareti esterne:</b> costruite in laterizio intonacato e tinteggiato con alcune parti rivestite in pietra a vista, mattoni a vista e perlinato	collegamenti	★★★★★★
<b>infissi esterni:</b> ante a battente realizzati in legno con vetri semplici	collegamenti	★★★★★★
<b>infissi interni:</b> ante realizzati in legno tamburato	collegamenti	★★★★★★
<b>pavimentazione interna:</b> realizzata in piastrelle di ceramica e graniglia	collegamenti	★★★★★★
<b>rivestimento interno:</b> realizzato in intonaco al	collegamenti	★★★★★★



civile tinteggiato e in parte rivestito di perline

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile. Attualmente la  
fornitura di energia elettrica è staccata.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in sorgente  
privata in comune con i fabbricati confinanti  
conformità: non conforme in quanto manca la  
"concessione acqua potabile".

☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas*: sottotraccia con alimentazione a bombole  
GPL conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: originariamente con caldaia a gasolio in  
comune con l'alloggio sub. 2, attualmente  
completamente distrutta i diffusori sono in  
termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile.  
impianto da modificare con nuova caldaia  
autonoma

☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: fossa settica con recapito in  
dispersione nel terreno conformità: non conforme  
- manca l'autorizzazione allo scarico. Interventi di  
ripristino con realizzazione di vasca biologica tipo  
imhoff, come previsto nei costi di regolarizzazione

☆☆☆☆☆☆☆☆

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
alloggio	53,00	x	100 %	=	53,00
locale di sgombero	28,00	x	50 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>67,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 840,00 = 56.280,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti esterne del fabbricato e l'interno dell'unità immobiliare.	-14.070,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.210,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.210,00

BENI IN VARAZZE VIA MONTE BEIGUA 13, FRAZIONE ALPICELLA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VARAZZE Via Monte Beigua 13, frazione Alpicella, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di:

Trattasi di un alloggio posto al piano primo di un fabbricato indipendente, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato comprende pure un'altra unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra di cui uno in parte seminterrato. Esternamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit), in parte spaccate e causa di infiltrazioni d'acqua.

Tale alloggio risulta esposto con affacci a sud-ovest, sud-est e nord-est, ha una superficie commerciale di mq. 97,00, ed è composto dai seguenti vani: ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n°. 2 camere, servizi igienici e poggiolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 78 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Beigua, piano: primo, [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Coerenze: si accede all'immobile dalla corte comune a lato nord-est e procedendo in senso orario confina su tutti i lati del perimetro con la corte condominiale - sotto: alloggio sub. 1 - sopra: sottotetto (volume tecnico)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Frazione di Alpicella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Beigua.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 6,00 ★★★★★★★★★★  
autostrada distante Km. 18,00 ★★★★★★★★★★  
ferrovia distante Km. 15,00 ★★★★★★★★★★  
aeroporto distante Km. 43,00 ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un alloggio posto al piano primo di un fabbricato indipendente, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato comprende pure un'altra unità immobiliare ad uso residenziale al piano terra e si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra di cui uno in parte seminterrato. Esternamente si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit), in parte spaccate e causa di infiltrazioni d'acqua.

Tale alloggio risulta esposto con affacci a sud-ovest, sud-est e nord-est, ha una superficie commerciale di mq. 97,00, ed è composto dai seguenti vani: ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n°. 2 camere, servizi igienici e poggiatesta.

Delle Strutture:

**strutture verticali:** costruite in muratura portante con pilastro centrale in C.A. ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**solai:** solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**copertura:** a falde con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit) ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

**pareti esterne:** costruite in laterizio intonacato e tinteggiato con alcune parti rivestite in pietra a vista, mattoni a vista e perlinate ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**infissi esterni:** ante a battente realizzati in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e avvolgibili in PVC ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

**infissi interni:** ante realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di ceramica e graniglia ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**rivestimento interno:** realizzato in intonaco al civile tinteggiato e in parte rivestito di perline ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Attualmente la fornitura di energia elettrica è staccata. ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in sorgente ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

privata in comune con i fabbricati confinanti  
conformità: non conforme in quanto manca la  
"concessione acqua potabile".

gas: sottotraccia con alimentazione a bombole  
GPL conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: originariamente con caldaia a gasolio in  
comune con l'alloggio sub. 1, attualmente  
completamente distrutta i diffusori sono in  
termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile.  
impianto da modificare con nuova caldaia  
autonoma

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: fossa settica con recapito in  
dispersione nel terreno conformità: non conforme  
- manca l'autorizzazione allo scarico. Interventi di  
ripristino con realizzazione di vasca biologica tipo  
imhoff, come previsto nei costi di regolarizzazione

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**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
alloggio	92,50	x	100 %	=	92,50
poggiolo	15,00	x	30 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>107,50</b>				<b>97,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 97,00 x 920,00 = 89.240,00

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino delle parti esterne del fabbricato e l'interno dell'unità immobiliare.	-22.310,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 66.930,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 66.930,00**

BENI IN VARAZZE VIA MONTE BEIGUA 13, FRAZIONE ALPICELLA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a VARAZZE Via Monte Beigua 13, frazione Alpicella, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di:

- 500/1000 (Rendimento) (Rendimento Base)
- 500/1000 (Rendimento) (Rendimento Base)

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage compreso in un modesto fabbricato indipendente che si sviluppa su un unico piano fuori terra, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (Eternit).

Tale garage risulta esposto con affacci a sud ed est, vi si accede direttamente dalla corte comune con i Corpi A e B, ha una superficie commerciale di mq. 19,00, ed è composto da un unico locale posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2,70 media. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 78 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 58,51 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Beigua, piano: terra, [redacted]

Coerenze: si accede all'immobile dalla corte comune a lato est e proseguendo in senso orario confina: a sud con il mapp. 52, ad ovest e a nord con la corte comune - sotto: terreno - sopra: copertura ad una falda

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Frazione di Alpicella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Beigua.

COLLEGAMENTI

autobus distante Km. 6,00	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante Km. 18,00	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante Km. 15,00	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante Km. 43,00	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★  
servizi:  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage compreso in un modesto fabbricato indipendente che si sviluppa su un unico piano fuori terra, ubicato in una zona periferica distante Km. 6,00 c.a. dalla sommità del Monte Beigua e Km. 6,00 c.a. dalla frazione Alpicella del Comune di Varazze (SV), dove sono presenti insediamenti misti del tipo residenziale e commerciale.

Il suddetto fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con manto di copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto (Eternit).

Tale garage risulta esposto con affacci a sud ed est, vi si accede direttamente dalla corte comune con i Corpi A e B, ha una superficie commerciale di mq. 19,00, ed è composto da un unico locale posto al piano terra.

**Delle Strutture:**

*strutture verticali:* costruite in muratura portante di laterizio  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

*copertura:* ad una falda in legno  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

**Delle Componenti Edilizie:**

*manto di copertura:* realizzato in lastre di fibrocemento contenente aminato (eternit)  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco tinteggiato  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco tinteggiato  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* realizzati in porta d'ingresso carrabile ad ante in legno e finestra in legno e vetri  $100,00\%$  ★★★★★★★★★★

**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
garage	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $19,00 \times 460,00 = 8.740,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 8.740,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 8.740,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile di cui trattasi, della sua caratteristica posizionale, per la determinazione del più probabile valore medio di mercato, si è proceduto con il criterio di stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico €/mq., lo stesso che viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, sulla scorta delle quotazioni oggi correnti nella zona trattata per immobili affini e sulla base delle effettive possibilità di realizzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Savona, ufficio del registro di Savona, conservatoria dei registri immobiliari di Savona, ufficio tecnico di Varazze (SV), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Savona - borsino immobiliare, ed inoltre: professionisti del settore operanti in zona

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	67,00	0,00	42.210,00	42.210,00
B	appartamento	97,00	0,00	66.930,00	66.930,00
C	box singolo	19,00	0,00	8.740,00	8.740,00
				<b>117.880,00 €</b>	<b>117.880,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.380,00**

### 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**

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.380,00</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>€. 76.035,00</b>

data 19/09/2019

il tecnico incaricato  
Geom. Franco Freccero