
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	12

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.	29

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.903,33	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	31

INCARICO

All'udienza del 24/04/2024, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova nel Comune di Savignone, in Via Isorelle, a poca distanza dal Casello autostradale di Busalla.

L'impianto urbanistico presenta con evidenza i caratteri e le complessità derivanti dalla sua genesi formativa, che ha visto innestarsi, sulla originaria modesta struttura lineare di fondovalle aperta verso la piana agricola fluviale rilevanti interessi abitativi un tempo richiamati dalla presenza dell'opificio industriale del cotonificio, e poi dalla posizione a breve distanza dal casello autostradale. La collocazione dell'ambito nel fondovalle, a breve distanza dalla conurbazione di Busalla ed allo svincolo autostradale, ha condotto, dismessa l'attività produttiva dell'opificio industriale, ad una accentuazione delle funzioni residenziali, che hanno in parte stravolto l'originario impianto lineare, con nuove edificazioni, che hanno avuto prevalentemente carattere condominiale, con una attestazione anche di seconda linea rispetto all'impianto originario.

Si accede all'edificio dalla strada principale Via Isorelle, tramite una salita e una rampa di scale antistanti il portone. L'edificio è un condominio multipiano (4 Piani fuori terra e sottotetto cantine) costruito nel 1975. La zona non è densamente abitata, ci sono alcuni capannoni industriali, un supermercato, una scuola primaria e una scuola materna, un campo da calcio. Per maggiori servizi bisogna recarsi nel Comune di Savignone distante qualche KM. Non vi sono molti parcheggi liberi in zona.

L'immobile si trova al primo piano dell'edificio, raggiungibile con scale e ascensore.

E' costituito da ingresso e corridoio di distribuzione, due camere, bagno, soggiorno e piccola cucina comunicante, e balcone. L'appartamento ha inoltre cantina di proprietà posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Trattasi della cantina pertinenziale dell'appartamento Interno 8 pignorato, posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile in oggetto confina a nord con appartamento int. 5; a sud ed ovest su distacchi; a est con appartamento int. 7

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

La cantina confina con corridoio, con distacco e con cantine interno 1 e interno 3

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-corridoio	12,00 mq	13,60 mq	1	13,60 mq	3,00 m	1
camera	14,60 mq	17,50 mq	1	17,50 mq	3,00 m	1
camera	10,00 mq	11,80 mq	1	11,80 mq	3,00 m	1
bagno	3,80 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	3,00 m	1
soggiorno-cucina	12,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	1
ripostiglio	1,90 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	3,00 m	1
balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				69,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	4 sottotetto
Totale superficie convenzionale:				2,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5

		Rendita € 495,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 476,43 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 381,15 Piano 1
Dal 26/03/1995 al 16/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 381,15 Piano 1
Dal 16/09/2004 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 381,15 Piano 1
Dal 05/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 381,15 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 381,15 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 0,02
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 33,47

Dal 01/01/1994 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 26,65
Dal 26/03/1995 al 16/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 402, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 26,65
Dal 16/09/2004 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 26,65
Dal 05/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 26,65
Dal 09/11/2015 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 887, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,65 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	887	9		A3	2	4,5	61 mq	381,15 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	887	25		C2	2	12	14 mq	26,65 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Sul caseggiato di cui l'immobile in oggetto fa parte, esiste servitù di deposito per il gas e gasdotto. Tale servitù insiste per un primo tratto sullo scomparto sul quale è stato costruito il caseggiato, e il restante maggior tratto su terreno di proprietà di terzi, come risulta dall'atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Ribezzi di Genova, portante asservimento a favore del Comune di Savignone (Trascrizione eseguita a Genova il 21 marzo 1978 al n. 5102 del Reg. Part. nascente dall'atto a rogito Notaio Antonio Ribezzi di Genova in data 3 marzo 1978 al n. 4233).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Sul caseggiato di cui l'immobile in oggetto fa parte, esiste servitù di deposito per il gas e gasdotto. Tale servitù insiste per un primo tratto sullo scomparto sul quale è stato costruito il caseggiato, e il restante maggior tratto su terreno di proprietà di terzi, come risulta dall'atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Ribezzi di Genova, portante asservimento a favore del Comune di Savignone (Trascrizione eseguita a Genova il 21 marzo 1978 al n. 5102 del Reg. Part. nascente dall'atto a rogito Notaio Antonio Ribezzi di Genova in data 3 maro 1978 al n. 4233).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'immobile è in discreto stato di conservazione (si notano fenomeni di distacco della tinta sui ciellini dei balconi, dovuti presumibilmente a fenomeni infiltrativi e deterioramento a zone della tinta di facciata.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

E' delimitata verso l'esterno da muratura perimetrale in cemento armato (cordolo), e verso l'interno da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, che la dividono dalle altre cantine e dal corridoio. Il soffitto è costituito dalla struttura in cemento armato del tetto ed è inclinato, ed ha un'apertura finestrata. Anch'esso intonacato e tinteggiato. La porta di accesso è in lamiera metallica. La cantina è in discreto stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile in oggetto è inserito in contesto condominiale, le cui zone in comune sono l'atrio, il vano scale e l'ascensore

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

La cantina ha come parte comune condominiale il corridoio di distribuzione a tutte le cantine

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Sul caseggiato di cui l'immobile in oggetto fa parte, esiste servitù di deposito per il gas e gasdotto. Tale servitù insiste per un primo tratto sullo scomparto sul quale è stato costruito il caseggiato, e il restante maggior tratto su terreno di proprietà di terzi, come risulta dall'atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Ribezzi di Genova, portante asservimento a favore del Comune di Savignone (Trascrizione eseguita a Genova il 21 marzo

1978 al n. 5102 del Reg. Part. nascente dall'atto a rogito Notaio Antonio Ribezzi di Genova in data 3 maro 1978 al n. 4233).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Sul caseggiato di cui l'immobile in oggetto fa parte, esiste servitù di deposito per il gas e gasdotto. Tale servitù insiste per un primo tratto sullo scomparto sul quale è stato costruito il caseggiato, e il restante maggior tratto su terreno di proprietà di terzi, come risulta dall'atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Ribezzi di Genova, portante asservimento a favore del Comune di Savignone (Trascrizione eseguita a Genova il 21 marzo 1978 al n. 5102 del Reg. Part. nascente dall'atto a rogito Notaio Antonio Ribezzi di Genova in data 3 maro 1978 al n. 4233).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Fondazioni in cemento armato

Esposizione: Sud ed ovest

Altezza interna utile 3m

Str. verticali: pilastri travi in c.a., pareti di tamponamento in muratura di laterizio

Solai: in cemento armato

Copertura: a falde in cemento armato

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate e tinteggiate di bianco in buono stato di conservazione. Cucina e bagno rivestimenti in piastrelle

Pavimentazione interna: in marmo, in buono stato di conservazione

Infissi esterni ed interni: Finestre doppie con serramento interno in legno a vetro singolo e controfinestra in alluminio vetro singolo; porte interne in legno

Scale: condominiali in marmo in buono stato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V; termoautonomo con termosifoni; impianto idrico e citofonico

Posto auto: no

Cantina di pertinenza al 4° piano

Dotazioni condominiali: ascensore

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

La cantina è posta al 4 piano (sottotetto) dell'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato interno 8. E' delimitata verso l'esterno da muratura perimetrale in cemento armato (cordolo), e verso l'interno da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, che la dividono dalle altre cantine e dal corridoio. Il soffitto è costituito dalla struttura in cemento armato del tetto ed è inclinato, ed ha un'apertura finestrata. Anch'esso intonacato e tinteggiato. La porta di accesso è in lamiera metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall'esecutata signora **** Omissis **** e dalle figlie di 13 e 15 anni

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

L'immobile risulta occupato dall'esecutata signora **** Omissis **** e dalle figlie di 13 e 15 anni

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1981 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ribezzi	03/10/1981	46110	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia del territorio di Genova	21/10/1981	6675		
Dal 26/03/1995 al 05/10/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio di Genova	26/03/1997		5154	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 17/09/2024		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cola Maria Paola	05/10/2007	12330	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Genova	12/10/2007	25129	44749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1981 al 26/03/1995	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ribezzi	03/10/1981	46110	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia del territorio di Genova	21/10/1981	6675		
Dal 26/03/1995 al	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			

05/10/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	26/03/1997		5154
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cola Maria Paola	05/10/2007	12330	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Genova	12/10/2007	25129	44749
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 12/10/2007
Reg. gen. 44750 - Reg. part. 25129
Quota: 100
Importo: € 179.850,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.900,00
Rogante: Cola maria Paola
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 12331
N° raccolta: 9181

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/03/2024
Reg. gen. 10582 - Reg. part. 8398
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 12/10/2007
Reg. gen. 44750 - Reg. part. 25129
Quota: 100
Importo: € 179.850,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.900,00
Rogante: Cola maria Paola
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 12331
N° raccolta: 9181

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 28/03/2024

Reg. gen. 10582 - Reg. part. 8398

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona UTA4 del PUC del Comune di Savignone e in particolare
UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST
AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE R9

DENOMINAZIONE: ISORELLE

VINCOLI

corsi d'acqua: L.R. 9/93 fiume Scrivia -Piano di Bacino Torrente Scrivia, Rio Luega tombinato
paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85) no

tutela monumenti (L. 1089/39): no

vincolo idrogeologico no

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo: ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

assetto geomorfologico: CO

assetto vegetazionale: COL-ISS (insediamenti sparsi e serre -regime normativo di mantenimento

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a residenza, e agricolo boschivo per le frange esterne.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate: Sostanzialmente saturo l'impianto edificato a monte della statale,

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione: Conservazione della funzione caratterizzante residenziale con
sostanziale conservazione del carico urbanistico attuale . settori: (rif. planimetria)

Ambito sostanzialmente omogeneo, e pertanto sottoposto alla disciplina generale in assenza di
nuoveedificazioni significative , presentante al proprio interno un unico settore univocamente destinato a
funzioni piccolo produttive, di tipo artigianali.

funzione caratterizzante: nell'intero sub-ambito : residenziale prevalentemente di tipo primario nel
settore 1 : produttivo-artigianale

disposizioni specifiche Nell'intero sub-ambito (escluso il settore) non è ammessa la nuova
edificazione autonoma

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO valutato in vani per il sistema residenziale stimato in
utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi)

sistema residenziale nessun incremento

sistema att. economiche incremento di circa 450 mq. di SP, pari a 5 addetti.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento.

Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate
esistenti, volto a favorire la riqualificazione delle singole componenti edificate, in genere

compositivamente modeste, anche se con pretese "urbane".

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

L'unica edificazione di nuovo impianto prevista in corrispondenza di specifico settore è attribuita alla funzione produttiva di cui dovrà seguire la tipologia, con l'adozione di forma elementare semplice (rettangolare), copertura preferibilmente a falde.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta l'eliminazione di superfetazioni o componenti incongrue, anche con ricomposizione delle volumetrie presenti. Potranno adottarsi soluzioni d'intervento volte alla evoluzione verso forme più mature e definitive degli elementi compositivi dell'edificio, al fine di caratterizzarne la tipologia, anche con impiego di elementi da trarre dalle disposizioni generali sugli elementi connotanti le singole tipologie.

Disciplina sulle aree Scoperte

Le aree scoperte costituiscono nell'ambito elemento fondamentale di riqualificazione d'immagine. In tal senso il loro trattamento dovrà privilegiare sistemazioni qualitative che ne incrementino la quantità di verde ornamentale, ne migliorino i caratteri di permeabilità del suolo, ne riducano gli effetti della generica sistemazione "urbana povera" o meramente di parcheggio veicolare.

AMBITO R Corrisponde a singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui viene confermata la specializzazione funzionale in atto (residenziale, di produzione economica), e che, presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture.

Art. 2.2.3. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona UTA4 del PUC del Comune di Savignone e in particolare

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE R9

DENOMINAZIONE: ISORELLE

VINCOLI

corsi d'acqua: L.R. 9/93 fiume Scrivia -Piano di Bacino Torrente Scrivia, Rio Luega tombinato

paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85) no

tutela monumenti (L. 1089/39): no

vincolo idrogeologico no

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo: ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

assetto geomorfologico: CO

assetto vegetazionale: COL-ISS (insediamenti sparsi e serre -regime normativo di mantenimento

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a residenza, e agricolo boschivo per le frange esterne.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate: Sostanzialmente saturo l'impianto edificato a monte della statale,

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione: Conservazione della funzione caratterizzante residenziale con

sostanziale conservazione del carico urbanistico attuale . settori: (rif. planimetria)

Ambito sostanzialmente omogeneo, e pertanto sottoposto alla disciplina generale in assenza di nuoveedificazioni significative , presentante al proprio interno un unico settore univocamente destinato a

funzioni piccolo produttive, di tipo artigianali.

funzione caratterizzante: nell'intero sub-ambito : residenziale prevalentemente di tipo primario nel settore 1 : produttivo-artigianale

disposizioni specifiche Nell'intero sub-ambito (escluso il settore) non è ammessa la nuova edificazione autonoma

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO valutato in vani per il sistema residenziale stimato in utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi)

sistema residenziale nessun incremento

sistema att. economiche incremento di circa 450 mq. di SP, pari a 5 addetti.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a favorire la riqualificazione delle singole componenti edificate, in genere compositivamente modeste, anche se con pretese "urbane".

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

L'unica edificazione di nuovo impianto prevista in corrispondenza di specifico settore è attribuita alla funzione produttiva di cui dovrà seguire la tipologia, con l'adozione di forma elementare semplice (rettangolare), copertura preferibilmente a falde.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta l'eliminazione di superfetazioni o componenti incongrue, anche con ricomposizione delle volumetrie presenti. Potranno adottarsi soluzioni d'intervento volte alla evoluzione verso forme più mature e definitive degli elementi compositivi dell'edificio, al fine di caratterizzarne la tipologia, anche con impiego di elementi da trarre dalle disposizioni generali sugli elementi connotanti le singole tipologie.

Disciplina sulle aree Scoperte

Le aree scoperte costituiscono nell'ambito elemento fondamentale di riqualificazione d'immagine. In tal senso il loro trattamento dovrà privilegiare sistemazioni qualitative che ne incrementino la quantità di verde ornamentale, ne migliorino i caratteri di permeabilità del suolo, ne riducano gli effetti della generica sistemazione "urbana povera" o meramente di parcheggio veicolare.

AMBITO R Corrisponde a singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui viene confermata la specializzazione funzionale in atto (residenziale, di produzione economica), e che, presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture.

Art. 2.2.3. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato costruito con progetto approvato con Concessione edilizia del Comune di Savignone n.15/1975, in data 15 maggio 1975. Non risultano ulteriori pratiche o richieste di permessi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato costruito con progetto approvato con Concessione edilizia del Comune di Savignone n.15/1975, in data 15 maggio 1975. Non risultano ulteriori pratiche o richieste di permessi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In quanto cantina, non necessita di APE ed è provvista unicamente di impianto elettrico sottotraccia. Vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 670,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 301,41

Importo spese straordinarie già deliberate: € 206,26

Al 19 settembre l'esecutata è debitrice del condominio delle seguenti somme:

Amministrazione ordinaria:

Conguaglio 2023 - credito di euro 55,19

1° rata 2024 - euro 178,30

2° rata 2024 - euro 178,30

Da pagare euro 301,41

Amministrazione straordinaria:

1° rata straord euro 103,13

2° rata straord euro 103,13

Da pagare euro 206,26

Ad oggi il totale finale da pagare ammonta a euro 507,67.

Le spese condominiali sono dettagliate negli allegati documenti ricevuti dall'Amministratore

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedere quanto indicato per l'appartamento interno 8 di cui la cantina è pertinenza

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1
L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova nel Comune di Savignone, in Via Isorelle, a poca distanza dal Casello autostradale di Busalla. L'impianto urbanistico presenta con evidenza i caratteri e le complessità derivanti dalla sua genesi formativa, che ha visto innestarsi, sulla originaria modesta struttura lineare di fondovalle aperta verso la piana agricola fluviale rilevanti interessi abitativi un tempo richiamati dalla presenza dell'opificio industriale del cotonificio, e poi dalla posizione a breve distanza dal casello autostradale. La collocazione dell'ambito nel fondovalle, a breve distanza dalla conurbazione di Busalla ed allo svincolo autostradale, ha condotto, dismessa l'attività produttiva

dell'opificio industriale, ad una accentuazione delle funzioni residenziali, che hanno in parte stravolto l'originario impianto lineare, con nuove edificazioni, che hanno avuto prevalentemente carattere condominiale, con una attestazione anche di seconda linea rispetto all'impianto originario. Si accede all'edificio dalla strada principale Via Isorelle, tramite una salita e una rampa di scale antistanti il portone. L'edificio è un condominio multipiano (4 Piani fuori terra e sottotetto cantine) costruito nel 1975. La zona non è densamente abitata, ci sono alcuni capannoni industriali, un supermercato, una scuola primaria e una scuola materna, un campo da calcio. Per maggiori servizi bisogna recarsi nel Comune di Savignone distante qualche KM. Non vi sono molti parcheggi liberi in zona. L'immobile si trova al primo piano dell'edificio, raggiungibile con scale e ascensore. E' costituito da ingresso e corridoio di distribuzione, due camere, bagno, soggiorno e piccola cucina comunicante, e balcone. L'appartamento ha inoltre cantina di proprietà posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 38.170,00

Valore di stima del bene: € 38.170,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il seguente criterio di stima: Metodo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare: stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; riferendolo poi al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale
ovvero:

Appartamento pari a mq 69,40

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, della zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo popolare, variano tra un minimo di €475,0 /mq ed un massimo di 710,0€/mq.

Altre fonti:

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza, e valori compravendite dichiarati all'Agenzia delle entrate

- appartamento in via Isorelle di mq 44 al secondo piano senza ascensore in vendita a 795€/mq
- appartamento in Via Salita Castagneto di Isorelle di mq 83 senza cantina in vendita ad € 550/mq
- appartamento in via Isorelle con cantina di mq 97 compravenduto ad aprile 2023 al prezzo di €587/mq
- appartamento in via Isorelle senza cantina di mq 54 compravenduto a gennaio 2023 al prezzo di €426/mq
- appartamento in Via IV novembre con cantina di 70mq compravenduto a maggio 2023 al prezzo di €633/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di €550,00 /mq. Ciò si è desunto da:

- valore medio fascia OMI;
- valore desumibile dalle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita e compravenduti e considerandone le caratteristiche: presenza di cantina, balcone, ascensore ;
- adeguamento del valore di cui sopra, considerando lo stato di degrado dell'immobile nel suo complesso: buono stato di conservazione

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4
Trattasi della cantina pertinenziale dell'appartamento Interno 8 pignorato, posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 25, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.210,00
Per il valore di stima si considera il prezzo di 550€/mq già stimato per l'appartamento interno 8 di cui è pertinenza

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1	69,40 mq	550,00 €/mq	€ 38.170,00	100,00%	€ 38.170,00
Bene N° 2 - Cantina Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4	2,20 mq	550,00 €/mq	€ 1.210,00	100,00%	€ 1.210,00
				Valore di stima:	€ 39.380,00

Valore di stima: € 39.380,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	507,67	€

Valore finale di stima: € 36.903,33

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Genova, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 05/10/2007)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - foto dell'immobile (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo appartamento e cantina (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria PUC Savignone (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - google maps (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prospetti amministrazione (Aggiornamento al 19/09/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1
L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova nel Comune di Savignone, in Via Isorelle, a poca distanza dal Casello autostradale di Busalla. L'impianto urbanistico presenta con evidenza i caratteri e le complessità derivanti dalla sua genesi formativa, che ha visto innestarsi, sulla originaria modesta struttura lineare di fondovalle aperta verso la piana agricola fluviale rilevanti interessi abitativi un tempo richiamati dalla presenza dell'opificio industriale del cotonificio, e poi dalla posizione a breve distanza dal casello autostradale. La collocazione dell'ambito nel fondovalle, a breve distanza dalla conurbazione di Busalla ed allo svincolo autostradale, ha condotto, dismessa l'attività produttiva dell'opificio industriale, ad una accentuazione delle funzioni residenziali, che hanno in parte stravolto l'originario impianto lineare, con nuove edificazioni, che hanno avuto prevalentemente carattere condominiale, con una attestazione anche di seconda linea rispetto all'impianto originario. Si accede all'edificio dalla strada principale Via Isorelle, tramite una salita e una rampa di scale antistanti il portone. L'edificio è un condominio multipiano (4 Piani fuori terra e sottotetto cantine) costruito nel 1975. La zona non è densamente abitata, ci sono alcuni capannoni industriali, un supermercato, una scuola primaria e una scuola materna, un campo da calcio. Per maggiori servizi bisogna recarsi nel Comune di Savignone distante qualche KM. Non vi sono molti parcheggi liberi in zona. L'immobile si trova al primo piano dell'edificio, raggiungibile con scale e ascensore. E' costituito da ingresso e corridoio di distribuzione, due camere, bagno, soggiorno e piccola cucina comunicante, e balcone. L'appartamento ha inoltre cantina di proprietà posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è ubicato nella zona UTA4 del PUC del Comune di Savignone e in particolare UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE R9 DENOMINAZIONE: ISORELLE VINCOLI corsi d'acqua: L.R. 9/93 fiume Scrivia -Piano di Bacino Torrente Scrivia, Rio Luega tombinato paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85) no tutela monumenti (L. 1089/39): no vincolo idrogeologico no STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI PTCP: assetto insediativo: ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A) assetto geomorfologico: CO assetto vegetazionale: COLLISS (insediamenti sparsi e serre -regime normativo di mantenimento PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE Zona destinata prevalentemente a residenza, e agricolo boschivo per le frange esterne. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO previsioni attuate: Sostanzialmente saturo l'impianto edificato a monte della statale, INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI obiettivi della pianificazione: Conservazione della funzione caratterizzante residenziale con sostanziale conservazione del carico urbanistico attuale . settori: (rif. planimetria) Ambito sostanzialmente omogeneo, e pertanto sottoposto alla disciplina generale in assenza di nuove edificazioni significative , presentante al proprio interno un unico settore univocamente destinato a funzioni piccolo produttive, di tipo artigianali. funzione caratterizzante: nell'intero sub-ambito : residenziale prevalentemente di tipo primario nel settore 1 : produttivo-artigianale disposizioni specifiche Nell'intero sub-ambito (escluso il settore) non è ammessa la nuova edificazione autonoma QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO valutato in vani per il sistema residenziale stimato in utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi) sistema residenziale nessun incremento sistema att. economiche incremento di circa 450 mq. di SP, pari a 5 addetti. RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a favorire la riqualificazione delle singole componenti edificate, in genere compositivamente modeste, anche se con pretese "urbane". Tipologie Ammesse per le nuove

Costruzioni L'unica edificazione di nuovo impianto prevista in corrispondenza di specifico settore è attribuita alla funzione produttiva di cui dovrà seguire la tipologia, con l'adozione di forma elementare semplice (rettangolare), copertura preferibilmente a falde. Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta l'eliminazione di superfetazioni o componenti incongrue, anche con ricomposizione delle volumetrie presenti. Potranno adottarsi soluzioni d'intervento volte alla evoluzione verso forme più mature e definitive degli elementi compositivi dell'edificio, al fine di caratterizzarne la tipologia, anche con impiego di elementi da trarre dalle disposizioni generali sugli elementi connotanti le singole tipologie. Disciplina sulle aree Scoperte Le aree scoperte costituiscono nell'ambito elemento fondamentale di riqualificazione d'immagine. In tal senso il loro trattamento dovrà privilegiare sistemazioni qualitative che ne incrementino la quantità di verde ornamentale, ne migliorino i caratteri di permeabilità del suolo, ne riducano gli effetti della generica sistemazione "urbana povera" o meramente di parcheggio veicolare. **AMBITO R** Corrisponde a singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui viene confermata la specializzazione funzionale in atto (residenziale, di produzione economica), e che, presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture. Art. 2.2.3. **AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)**

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4
 Trattasi della cantina pertinenziale dell'appartamento Interno 8 pignorato, posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 25, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è ubicato nella zona UTA4 del PUC del Comune di Savignone e in particolare UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST
AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE R9 DENOMINAZIONE: ISORELLE VINCOLI corsi d'acqua: L.R. 9/93 fiume Scrivia -Piano di Bacino Torrente Scrivia, Rio Luega tombinato paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85) no tutela monumenti (L. 1089/39): no vincolo idrogeologico no **STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI** PTCP: assetto insediativo: ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A) assetto geomorfologico: CO assetto vegetazionale: COLLISS (insediamenti sparsi e serre -regime normativo di mantenimento **PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE** Zona destinata prevalentemente a residenza, e agricolo boschivo per le frange esterne. **STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO** previsioni attuate: Sostanzialmente saturo l'impianto edificato a monte della statale, **INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE** DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI obiettivi della pianificazione: Conservazione della funzione caratterizzante residenziale con sostanziale conservazione del carico urbanistico attuale . settori: (rif. planimetria) Ambito sostanzialmente omogeneo, e pertanto sottoposto alla disciplina generale in assenza di nuove edificazioni significative , presentante al proprio interno un unico settore univocamente destinato a funzioni piccolo produttive, di tipo artigianali. funzione caratterizzante: nell'intero sub-ambito : residenziale prevalentemente di tipo primario nel settore 1 : produttivo-artigianale disposizioni specifiche Nell'intero sub-ambito (escluso il settore) non è ammessa la nuova edificazione autonoma **QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO** valutato in vani per il sistema residenziale stimato in utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi) sistema residenziale nessun incremento sistema att. economiche incremento di circa 450 mq. di SP, pari a 5 addetti. **RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP** Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a favorire la riqualificazione delle singole componenti edificate, in genere compositivamente modeste, anche se con pretese "urbane". Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni L'unica edificazione di nuovo impianto prevista in corrispondenza di specifico settore è attribuita alla funzione produttiva di cui dovrà seguire la tipologia, con l'adozione di forma elementare semplice (rettangolare), copertura preferibilmente a falde. Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta l'eliminazione di

superfetazioni o componenti incongrue, anche con ricomposizione delle volumetrie presenti. Potranno adottarsi soluzioni d'intervento volte alla evoluzione verso forme più mature e definitive degli elementi compositivi dell'edificio, al fine di caratterizzarne la tipologia, anche con impiego di elementi da trarre dalle disposizioni generali sugli elementi connotanti le singole tipologie. Disciplina sulle aree Scoperte Le aree scoperte costituiscono nell'ambito elemento fondamentale di riqualificazione d'immagine. In tal senso il loro trattamento dovrà privilegiare sistemazioni qualitative che ne incrementino la quantità di verde ornamentale, ne migliorino i caratteri di permeabilità del suolo, ne riducano gli effetti della generica sistemazione "urbana povera" o meramente di parcheggio veicolare. **AMBITO R** Corrisponde a singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui viene confermata la specializzazione funzionale in atto (residenziale, di produzione economica), e che, presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture. Art. 2.2.3. **AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)**

Prezzo base d'asta: € 36.903,33

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.903,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	69,40 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'immobile è in discreto stato di conservazione (si notano fenomeni di distacco della tinta sui ciellini dei balconi, dovuti presumibilmente a fenomeni infiltrativi e deterioramento a zone della tinta di facciata. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova nel Comune di Savignone, in Via Isorelle, a poca distanza dal Casello autostradale di Busalla. L'impianto urbanistico presenta con evidenza i caratteri e le complessità derivanti dalla sua genesi formativa, che ha visto innestarsi, sulla originaria modesta struttura lineare di fondovalle aperta verso la piana agricola fluviale rilevanti interessi abitativi un tempo richiamati dalla presenza dell'opificio industriale del cotonificio, e poi dalla posizione a breve distanza dal casello autostradale. La collocazione dell'ambito nel fondovalle, a breve distanza dalla conurbazione di Busalla ed allo svincolo autostradale, ha condotto, dismessa l'attività produttiva dell'opificio industriale, ad una accentuazione delle funzioni residenziali, che hanno in parte stravolto l'originario impianto lineare, con nuove edificazioni, che hanno avuto prevalentemente carattere condominiale, con una attestazione anche di seconda linea rispetto all'impianto originario. Si accede all'edificio dalla strada principale Via Isorelle, tramite una salita e una rampa di scale antistanti il portone. L'edificio è un condominio multipiano (4 Piani fuori terra e sottotetto cantine) costruito nel 1975. La zona non è densamente abitata, ci sono alcuni capannoni industriali, un supermercato, una scuola primaria e una scuola materna, un campo da calcio. Per maggiori servizi bisogna recarsi nel Comune di Savignone distante qualche KM. Non vi sono molti parcheggi liberi in zona. L'immobile si trova al primo piano dell'edificio, raggiungibile con scale e ascensore. E' costituito da ingresso e corridoio di distribuzione, due camere, bagno, soggiorno e piccola cucina comunicante, e balcone. L'appartamento ha inoltre cantina di proprietà posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata signora **** Omissis **** e dalle figlie di 13 e 15 anni		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Savignone (GE) - Via Isorelle, edificio 8A, interno 2, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 887, Sub. 25, Categoria C2	Superficie	2,20 mq
Stato conservativo:	E' delimitata verso l'esterno da muratura perimetrale in cemento armato (cordolo), e verso l'interno da pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, che la dividono dalle altre cantine e dal corridoio. Il soffitto è costituito dalla struttura in cemento armato del tetto ed è inclinato, ed ha un'apertura finestrata. Anch'esso intonacato e tinteggiato. La porta di accesso è in lamiera metallica. La cantina è in discreto stato di		

	conservazione
Descrizione:	Trattasi della cantina pertinenziale dell'appartamento Interno 8 pignorato, posta al 4 piano dell'edificio nel sottotetto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata signora **** Omissis **** e dalle figlie di 13 e 15 anni

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 12/10/2007
Reg. gen. 44750 - Reg. part. 25129
Quota: 100
Importo: € 179.850,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.900,00
Rogante: Cola maria Paola
Data: 05/10/2007
N° repertorio: 12331
N° raccolta: 9181

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/03/2024
Reg. gen. 10582 - Reg. part. 8398
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA ISORELLE, EDIFICIO 8A, INTERNO 2, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Genova il 12/10/2007
Reg. gen. 44750 - Reg. part. 25129
Quota: 100
Importo: € 179.850,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 119.900,00
Rogante: Cola maria Paola
Data: 05/10/2007

N° repertorio: 12331

N° raccolta: 9181

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 28/03/2024

Reg. gen. 10582 - Reg. part. 8398

Quota: 100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura