

*Enrico Alessio* geometra

Consulente Tecnico del Tribunale, Via Caffaro 1/2 - 16124 Genova

telefono 010.86.01.702 - e-mail: enrico.alessio@gmail.com - enrico.alessio@geopec.it

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Genova, li 02/04/2025

Il Tecnico  
Geom. Enrico Alessio

Codice Fiscale LSS NRC 63L22 D969H - Partita Iva 02621380100

Firmato Da: ALESSIO ENRICO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f1a9a0b31932950b7e438f03848697



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.712,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Geom. Alessio Enrico, con studio in Via Caffaro, 1/2 - 16100 - Genova (GE), email enrico.alessio@gmail.com, PEC enrico.alessio@geopec.it, Tel. 348 8087520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2024 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 Ponte di Savignone 27 (già 31)

## DESCRIZIONE

---

Ci troviamo nell'ambito Comune di Savignone e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di una casa isolata di modeste dimensioni. Nei pressi dell'edificio vi è possibilità di parcheggiare autoveicoli. Gli alloggi che compongono il fabbricato (tre) hanno accesso diretto dall'esterno. Le condizioni manutentive delle facciate non sono buone risultando evidenti scostamenti di tinta in più punti e tracce di umidità piuttosto marcate su una parete. Il tetto è datato ma pare in buone condizioni; L'alloggio è in corso di manutenzione riguardo alle pareti e soffitti (tinteggiatura); non vi sono mobili e suppellettili; le porte sono in legno ordinario e le finestre in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera. Vi sono tracce di condensa corrispondenti ai travetti del solaio / soffitto. Si accede all'alloggio attraverso l'area esterna ed una scala in muratura a cielo aperto. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, bagno, cucina, soggiorno e tre camere. Le finiture sono ordinarie in discreto stato stato. Gli impianti, in generale, paiono adeguati. Infine vi è una balconata a servizio di due camere e del soggiorno.

**ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO**

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 Ponte di Savignone 27 (già 31)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## ALLEGATO 3 - ESTRATTO DI MATRIMONIO

### CONFINI

Nord = Muri di perimetro e area esterna; Est = Muri di perimetro e area esterna; Sud = Muri di perimetro e area esterna; Ovest = Muri di perimetro e distacco su via Ponte di Savignone.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	10,30 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto + scala	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1990 al 03/08/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 4 Categoria A3
Dal 03/08/1999 al 14/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 4 Categoria A3
Dal 14/02/2002 al 06/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 4 Categoria A3



Dal <b>06/08/2007</b> al <b>21/02/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1, Sub. 4 Categoria A3
--------------------------------------------	-------------------	----------------------------------------------------------------------

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	1	4		A3	2	6,5	96 mq	550,54 €	2	

## ALLEGATO 4 - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- demolizione parete per creare un unico vano tra il tinello e la cucina,
- costruzione di due tramezze per creare una camera a discapito dell'originaria sala,
- ispessimento di una parete

### DISEGNO ALLEGATO 5 - DIFFORMITA' CATASTALI

## PRECISAZIONI

Nulla.

## PATTI

Nulla.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni manutentive delle facciate non sono buone risultando evidenti scostamenti di tinta in più punti e tracce di umidità piuttosto marcate sulla parete ovest. Il tetto è datato ma pare in buone condizioni; L'alloggio è in corso di manutenzione riguardo alle pareti e soffitti (tinteggiatura); non vi sono mobili e suppellettili; le porte sono in legno ordinario e le finestre in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera. Vi sono tracce di condensa corrispondenti ai travetti del solaio / soffitto. Si accede all'alloggio attraverso l'area esterna (mantenuta in buone condizioni) ed una scala in muratura a cielo aperto. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio bagno, cucina, soggiorno e tre camere. Le finiture sono ordinarie in discreto stato. I pavimenti sono in piastrelle; bagno e posto cottura hanno anch'essi pavimenti in piastrelle come pure i rivestimenti. Gli impianti, in generale, paiono adeguati. Infine vi è una balconata a servizio di due camere e del soggiorno.

### ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelle tipiche del condominio come identificate dal codice civile.  
Non vi è vano scala in quanto gli alloggi che compongono l'edificio hanno tutti accesso indipendente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta ristrutturato nel 1975 mediante ampliamento per la costruzione di un piano (tutto occupato dall'alloggio oggetto di esproprio). La struttura verticale è in laterizio con solai in ferro laterizio e la copertura è a falde con manto in tegole marsigliesi. Le ripartizioni interne sono in laterizio. Le facciate sono tinteggiate ma in cattivo stato di manutenzione. L'edificio di cui fa parte l'alloggio è una casa isolata di modeste dimensioni; l'aspetto estetico è ordinario - popolare. L'unità immobiliare in esecuzione è posta al piano secondo. la scala di accesso è esterna a cielo aperto, in buono stato, con ringhiera di protezione in ferro e scalini in pietra; Le finiture interne dell'alloggio sono ordinarie e sono in corso lavori di manutenzione alle pareti e soffitti (coloriture). I pavimenti sono in piastrelle di monocottura; le finestre sono in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera; le porte interne sono in legno ordinario; le persiane sono in alluminio. L'alloggio, in generale, è discreto stato di manutenzione tenuto conto che sono in corso opere di imbiancatura a pareti e soffitti. Rilevo la presenza di tracce di condensa che segnano i travetti del solaio / soffitto.

### ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore in quanto residente all'interno dello stesso.  
Devo precisare che l'alloggio è comunque privo di mobilia ed ha in corso lavori di manutenzione ordinaria (pulizie e tinteggiature).

L'esecutato risulta residente nell'immobile.

### ALLEGATO 6 - CERTIFICATO DI RESIDENZA

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1999	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/08/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Genova	12/03/2007	10529	5929
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		agenzia entrate genova	03/02/2000	1	6985



Dal 14/02/2002 al 06/08/2007	**** Omissis ****	<b>Rogito di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bonini Francesco	14/02/2002	35603	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Genova	05/03/2002	7965	5790	
Dal 06/08/2007 al 21/02/2025	**** Omissis ****	<b>Rogito di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Bonini	06/08/2007	48756	9316
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Genova	08/08/2007	36223	20118	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria per mutuo** derivante da rogito notarile  
Iscritto a genova il 06/05/2009  
Reg. gen. 14251 - Reg. part. 2443  
Quota: intera proprietà  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 160.000,00

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a genova il 24/07/2024



Reg. gen. 25640 - Reg. part. 20201  
Quota: intera proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è inserito nell'ambito del PUC di Savignone nell'unità urbanistica elementare UTE4 - unità territoriale elementare.

Relativamente agli ambiti e aree interessate da fenomeni di dissesto, l'immobile si inserisce in zona R11-Ee - sub ambito di riqualificazione urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediati funzionale in area esondabile.

Sussiste vincolo idrogeologico trattandosi di Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I titoli edilizi reperiti negli archivi del Comune di Savignone sono i seguenti:

- Licenza Edilizia per sopraelevazione di casa esistente di un piano (ovvero l'intero alloggio in esproprio) = licenza 50/75 del 14/05/1975
- condono edilizio ai sensi della L 47/85 = autorizzazione in sanatoria 386 del 22/12/1989 per costruzione di veranda pertinente l'immobile in esproprio.

Il decreto di agibilità è conseguente al condono edilizio è datato 22/12/1989.

### **ALLEGATO 7 - TITOLI EDILIZI E DECRETO AGIBILITA'**

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate si riferiscono a:

- difformità volumetrica (in difetto) tra la licenza edilizia del 1975 e quanto realizzato, con riferimento ai prospetti nord ed est; la falda del tetto corrispondente allo spigolo del fabbricato non è in continuità con la restante copertura.

- difformità interne per diversa distribuzione degli spazi.

devo precisare che il condono edilizio ha regolarizzato la veranda del balcone. Ad oggi la veranda non è presente. Il condono NON ha regolarizzato le difformità tra il progetto del 1975 e lo stato attuale, sebbene sul condono medesimo sia stata depositata la planimetria catastale nell'attuale consistenza. Infatti la sanzione pagata si riferisce solo alla veranda del balcone

### **ALLEGATO 8 – INDIVIDUAZIONE ABUSI**



I costi per sanare l'immobile sono stimati in € 10.000,00 tra spese professionali per progetto di adeguamento e sanzioni amministrative. La pratica edilizia da adottarsi è l'art. 36 del DPR 380/2001

*Preciso che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni conseguono la normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'edificio non è costituito in condominio.

## 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 Ponte di Savignone 27 (già 31)  
Ci troviamo nell'ambito Comune di Savignone e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di una casa isolata di modeste dimensioni. Nei pressi dell'edificio vi è possibilità di parcheggiare autoveicoli. Gli alloggi che compongono il fabbricato (tre) hanno accesso diretto dall'esterno. Le condizioni manutentive delle facciate non sono buone risultando evidenti scostamenti di tinta in più punti e tracce di umidità piuttosto marcate su una parete. Il tetto è datato ma pare in buone condizioni; L'alloggio è in corso di manutenzione riguardo alle pareti e soffitti (tinteggiatura); non vi sono mobili e suppellettili; le porte sono in legno ordinario e le finestre in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera. Vi sono tracce di condensa corrispondenti ai travetti del solaio / soffitto. Si accede all'alloggio attraverso l'area esterna ed una scala in muratura a cielo aperto. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, bagno, cucina, soggiorno e tre camere. Le finiture sono ordinarie in discreto stato. Gli impianti, in generale, paiono adeguati. Infine vi è una balconata a servizio di due camere e del soggiorno. ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 59.898,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savignone (GE) - via Ponte di Savignone 27 (già 31)	99,83 mq	600,00 €/mq	€ 59.898,00	100,00%	€ 59.898,00
				Valore di stima:	€ 59.898,00

Valore di stima: € 59.900,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%
per accertati abusi edilizi	10000,00	€

Valore finale di stima: € 42.712,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla.

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 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Alessio Enrico

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ ALL 2 – PLANIMETRIA ALLOGGIO
- ✓ ALL 3 – ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ ALL 4 – PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE



- ✓ ALL 5 - DIFFORMITA' CATASTALI
- ✓ ALL 6 - CERTIFICATO DI RESIDENZA
- ✓ ALL 7 - TITOLI EDILIZI
- ✓ ALL 8 - INDIVIDUAZIONE ABUSI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via Ponte di Savignone 27 (già 31)  
Ci troviamo nell'ambito Comune di Savignone e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di una casa isolata di modeste dimensioni. Nei pressi dell'edificio vi è possibilità di parcheggiare autoveicoli. Gli alloggi che compongono il fabbricato (tre) hanno accesso diretto dall'esterno. Le condizioni manutentive delle facciate non sono buone risultando evidenti scostamenti di tinta in più punti e tracce di umidità piuttosto marcate su una parete. Il tetto è datato ma pare in buone condizioni; L'alloggio è in corso di manutenzione riguardo alle pareti e soffitti (tinteggiatura); non vi sono mobili e suppellettili; le porte sono in legno ordinario e le finestre in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera. Vi sono tracce di condensa corrispondenti ai travetti del solaio / soffitto. Si accede all'alloggio attraverso l'area esterna ed una scala in muratura a cielo aperto. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, bagno, cucina, soggiorno e tre camere. Le finiture sono ordinarie in discreto stato stato. Gli impianti, in generale, paiono adeguati. Infine vi è una balconata a servizio di due camere e del soggiorno. ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nell'ambito del PUC di Savignone nell'unità urbanistica elementare UTE4 - unità territoriale elementare. Relativamente agli ambiti e aree interessate da fenomeni di dissesto, l'immobile si inserisce in zona R11-Ee - sub ambito di riqualificazione urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediati funzionale in area esondabile. Sussiste vincolo idrogeologico trattandosi di Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939

**Prezzo base d'asta: € 42.712,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.712,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Savignone (GE) - via Ponte di Savignone 27 (già 31)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	99,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Le condizioni manutentive delle facciate non sono buone risultando evidenti scostamenti di tinta in più punti e tracce di umidità piuttosto marcate sulla parete ovest. Il tetto è datato ma pare in buone condizioni; L'alloggio è in corso di manutenzione riguardo alle pareti e soffitti (tinteggiatura); non vi sono mobili e suppellettili; le porte sono in legno ordinario e le finestre in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera. Vi sono tracce di condensa corrispondenti ai travetti del solaio / soffitto. Si accede all'alloggio attraverso l'area esterna (mantenuta in buone condizioni) ed una scala in muratura a cielo aperto. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio bagno, cucina, soggiorno e tre camere. Le finiture sono ordinarie in discreto stato stato. I pavimenti sono in piastrelle; bagno e posto cottura hanno anch'essi pavimenti in piastrelle come pure i rivestimenti. Gli impianti, in generale, paiono adeguati. Infine vi è una balconata a servizio di due camere e del soggiorno. ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Ci troviamo nell'ambito Comune di Savignone e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di una casa isolata di modeste dimensioni. Nei pressi dell'edificio vi è possibilità di parcheggiare autoveicoli. Gli alloggi che compongono il fabbricato (tre) hanno accesso diretto dall'esterno. Le condizioni manutentive delle facciate non sono buone risultando evidenti scostamenti di tinta in più punti e tracce di umidità piuttosto marcate su una parete. Il tetto è datato ma pare in buone condizioni; L'alloggio è in corso di manutenzione riguardo alle pareti e soffitti (tinteggiatura); non vi sono mobili e suppellettili; le porte sono in legno ordinario e le finestre in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco con vetrocamera. Vi sono tracce di condensa corrispondenti ai travetti del solaio / soffitto. Si accede all'alloggio attraverso l'area esterna ed una scala in muratura a cielo aperto. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, bagno, cucina, soggiorno e tre camere. Le finiture sono ordinarie in discreto stato stato. Gli impianti, in generale, paiono adeguati. Infine vi è una balconata a servizio di due camere e del soggiorno. ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore in quanto residente all'interno dello stesso. Devo precisare che l'alloggio è comunque privo di mobilia ed ha in corso lavori di manutenzione ordinaria (pulizie e tinteggiature). ALLEGATO 4 - CERTIFICATO DI RESIDENZA		

