

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mortola Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2.....	12

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.593,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2	23
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5	23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 22/09/2025, il sottoscritto Arch. Mortola Cristiana, con studio in Via della Libertà, 33-1 - 16035 - Rapallo (GE), email cristiana.mortola@studioilsegno.net, PEC cristiana.mortola@archiworldpec.it, Tel. 0185 272787, Fax 0185 272787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

Appartamento composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina abitabile, bagno, due camere da letto e ripostiglio, posto all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre al tetto, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente.

La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento).

La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio.

Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/11/2025.

Custode delle chiavi: Sovemo

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 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Porzione di sottotetto ad uso deposito, accessorio dell'appartamento bene n.ro 1. Essa è costituita da un vano pressochè quadrato, mansardato, illuminato da finestra in falda (tipo Velux), al quinto piano (sesto fuori terra) di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre alla copertura, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente.

La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento).

La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio.

Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/11/2025.

Custode delle chiavi: Sovemo

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 IV Novembre 8, interno 6, piano 2
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

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 IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento confina a Nord e a Sud con distacchi condominiali tramite pareti perimetrali, a Est con appartamento interno 5 dello stesso civico 8, a Ovest con appartamento interno 5 del civico 9 (entrambi i civici fanno parte della particella catastale 11).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

La soffitta confina a Nord con distacchi condominiali tramite pareti perimetrali, a Est con soffitta n.ro 11, a Sud con corridoio condominiale, a Ovest con soffitta n.ro 9.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici dei singoli vani:

Ingresso-corridoio 5,50 mq

Soggiorno 11,50 mq

Camera 12 mq

Ripostiglio 2 mq

Camera 10,50 mq

Cucina 9 mq

Bagno 3,50 mq

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna netta, sotto i travetti strutturali del tetto, è di m 2,65 nel punto più alto e di m 0,80 nel punto più basso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2**

Fino al 27/03/1984 l'immobile era identificato come subalterno 16 della particella 31 del foglio 5. Dopo tale data, in seguito al frazionamento pratica catastale 1739.1/1984, il subalterno è mutato nell'attuale numero 50. L'intestazione ha sempre seguito i passaggi di proprietà avvenuti con atti di compravendita; vi sono annotazioni sull'inesistenza di atti intermedi, ma negli ultimi atti di provenienza non è evidenziata alcuna problematica.

Le altre variazioni catastali riportate dalla visura storica analitica sono avvenute d'ufficio e sono legate a variazioni del quadro tariffario, a variazioni toponomastiche e all'inserimento in visura dei dati di superficie

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Fino al 27/03/1984 l'immobile era identificato come subalterno 16 della particella 31 del foglio 5. Dopo tale data, in seguito al frazionamento pratica catastale 1739.1/1984, il subalterno è mutato nell'attuale numero 51. L'intestazione ha sempre seguito i passaggi di proprietà avvenuti con atti di compravendita; vi sono annotazioni sull'inesistenza di atti intermedi, ma negli ultimi atti di provenienza non è evidenziata alcuna problematica.

Le altre variazioni catastali riportate dalla visura storica analitica sono avvenute d'ufficio e sono legate a variazioni del quadro tariffario, a variazioni toponomastiche e all'inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	31	50		A3	1	5	67 mq	361,52 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale, si sono rilevate le seguenti difformità:

- è stato realizzato un ampio varco, senza serramento, nella parete tra soggiorno e corridoio;
- è stato eliminato il disimpegno tra bagno e cucina annettendolo al bagno e chiudendo il passaggio tra esso e la cucina;
- è stato realizzato un varco diretto tra cucina e corridoio, senza serramento.

Si rilevano, inoltre, errori nell'indicazione in visura dell'indirizzo: l'indirizzo corretto dell'appartamento è "via IV Novembre 8, interno 6, mentre in visura è riportata "via Isorelle 8, interno 16".

Si tratta comunque di difformità che non variano la rendita e non rendono necessario presentare una nuova pratica DOCFA nell'ambito della procedura esecutiva.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	31	51		C2	1	13	16 mq	24,84 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non è aggiornata a seguito dei lavori di rifacimento della copertura, con i quali è stata realizzata la finestra a tetto.

Si rileva un errore nell'indicazione in visura dell'indirizzo: l'indirizzo corretto dell'appartamento è "via IV Novembre 8, soffitta n.ro 10", mentre in visura è riportato "via Isorelle 8, Piano 5".

Si tratta comunque di difformità che non variano la rendita e non rendono necessario presentare una nuova pratica DOCFA nell'ambito della procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento appare abbandonato da diverso tempo e a causa della mancanza della finestra del soggiorno e della rottura dei vetri di quella della cucina e di quella di una camera, molta polvere è entrata e ha coperto il pavimento e i mobili. Nonostante ciò l'appartamento si può definire in discrete condizioni, facilmente recuperabile tramite una profonda pulizia e l'imbiancatura dei muri (che sono comunque in buono stato). Vi sarà ovviamente da sostituire o riparare la finestra del soggiorno (oggi depositata nello stesso vano) e sostituire i vetri rotti e i costi per queste sostituzioni e/o riparazioni sono stimabili in € 2.500,00.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Per l'utilizzo come deposito accessorio all'appartamento è in ottime condizioni e perfettamente fruibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

L'edificio condominiale in cui si trova l'appartamento periziando è un vecchio fabbricato costruito per ospitare gli operai del vicino cotonificio Defferrari, importante realtà industriale tra Ottocento e Novecento dismessa nel 1980. Le linee architettoniche sono quelle tipiche dei villaggi operai della Rivoluzione Industriale, con volumi semplici, finestre regolari, tetto a falde coperto con tegole marsigliesi. La struttura è in muratura portante con solai in conglomerato cementizio armato. Il lungo edificio è suddiviso in più corpi scale autonomi (ogni scala serve due appartamenti per piano). Esso è stato recentemente oggetto di un intervento di efficientamento energetico e di miglioramento sismico utilizzando la norma speciale cosiddetta "Superbonus 110%". Le opere realizzate sono consistite nella posa di un cappotto isolante alle facciate, nella posa in opera di nuove persiane in pvc, nell'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e nel rifacimento del tetto, compreso le strutture portanti. All'esterno l'edificio si presenta quindi in ottime condizioni. Le scale sono ancora quelle originali, con scalini in pietra, pianerottoli in "cementine" colorate (piastrelle di cemento colorato in pasta, tipiche della prima metà del secolo scorso), ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno; sebbene non siano state interessate dall'intervento relativo al Superbonus, esse sono comunque in buone condizioni e i materiali antichi denunciano dignitosamente la loro età. Non è presente l'ascensore né alcun impianto di sollevamento.

L'appartamento periziando è posto al secondo piano. In tempi relativamente recenti esso è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento del bagno, della cucina, degli impianti e dei pavimenti. Presumibilmente in occasione di detti lavori sono stati modificati anche alcuni ambienti, con l'apertura del varco tra soggiorno e corridoio, con la creazione di un collegamento diretto tra corridoio e cucina, con l'ampliamento del bagno a cui è stato annesso il preesistente disimpegno.

Le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti sono quelle correnti negli anni '80 e '90 del Novecento, in monocottura smaltata con colori cangianti.

Altri interventi appaiono essere stati attuati in tempi più vicini: le porte interne sono in laminato tamburato color legno scuro; i caloriferi sono del modello più diffuso ed economico ad elementi, in lega di alluminio, di colore bianco; le finestre sono di buona qualità, in alluminio, con doppio vetro; l'impianto elettrico ha frutti della serie Magic Bticino (o dell'analogia serie 8000 Vimar), molto diffusi negli anni '80 del Novecento, epoca di recupero e vendita a privati dell'edificio da parte dei soggetti che hanno rilevato l'immobile dal Cotonificio in liquidazione.

Il portoncino di ingresso appare essere ancora quello originale dell'epoca di costruzione, in legno, a due ante, di gradevole fattura.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

L'edificio condominiale in cui si trova la soffitta perizianda è un vecchio fabbricato costruito per ospitare gli operai del vicino cotonificio Defferrari, importante realtà industriale tra Ottocento e Novecento dismessa nel 1980. Le linee architettoniche sono quelle tipiche dei villaggi operai della Rivoluzione Industriale, con volumi semplici, finestre regolari, tetto a falde coperto con tegole marsigliesi. La struttura è in muratura portante con solai in conglomerato cementizio armato. Il lungo edificio è suddiviso in più corpi scale autonomi (ogni scala serve due appartamenti per piano). Esso è stato recentemente oggetto di un intervento di efficientamento energetico e di miglioramento sismico utilizzando la norma speciale cosiddetta "Superbonus 110%". Le opere realizzate sono consistite nella posa di un cappotto isolante alle facciate, nella posa in opera di nuove persiane in pvc, nell'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e nel rifacimento del tetto, compreso le strutture portanti. All'esterno l'edificio si presenta quindi in ottime condizioni. Le scale sono ancora quelle originali, con scalini in pietra, pianerottoli in "cementine" colorate (piastrelle di cemento colorato in pasta, tipiche della prima metà del secolo scorso), ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno; sebbene non siano state interessate dall'intervento relativo al Superbonus, esse sono comunque in buone condizioni e i materiali antichi denunciano dignitosamente la loro età. Non è presente l'ascensore né alcun impianto di sollevamento.

Il bene n.ro 2 è costituito dal vano uso deposito posto nel sottotetto dell'edificio, accessorio dell'appartamento bene n.ro 1.

Si tratta di una comoda soffitta di circa 13 mq con altezza sottotrave variabile da m 2,65 a m0,80 circa, illuminato da una finestra a tetto (tipo Velux). Il tetto, come già esposto, è stato rifatto completamente di recente ed è ora in perfette condizioni; il soffitto del vano, inclinato, è costituito dall'intradosso della struttura, con travi e tavolato in legno a vista. I muri sono intonacati a stucco e il pavimento è costituito dal getto di calcestruzzo grezzo del solaio strutturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Baratta di Genova	30/04/2002	8337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/05/2022	15360	10930
		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 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Baratta di Genova	30/04/2002	8337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/05/2022	15360	10930
		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 IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 18/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 9360
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 08/04/2025

Reg. gen. 11722 - Reg. part. 9360

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione della trascrizione del pignoramento è pari a Euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel quale sono posti gli immobili periziandi è stato edificato in data antecedente all'anno 1967 e appare giunto ad oggi senza modifiche. Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Savignone non risultano essere mai stati presentati progetti riguardanti gli immobili stessi.

L'unica pratica edilizia che li ha interessati è la CILAS prot.5716 del 30/09/2021, relativa a tutto l'edificio e in base alla quale sono stati realizzati i lavori di efficientamento energetico e di miglioramento sismico secondo la norma del "Superbonus 110%".

Non essendovi progetti inerenti questo bene n.ro 1, il confronto per la regolarità edilizia è operato in base alla planimetria catastale. Rispetto ad essa si sono riscontrate le seguenti difformità:

- creazione di un ampio varco senza serramento tra soggiorno e corridoio;
- apertura di un collegamento diretto (senza serramento) tra corridoio e cucina;
- chiusura della porta della cucina verso il disimpegno in comune con il bagno;
- ampliamento del bagno con accorpamento del disimpegno originariamente in comune con la cucina.

Tutte le difformità sopra elencate sono relative ad opere interne e sono sanabili; la procedura da seguire varia a seconda della data della loro realizzazione. Se essa è precedente al primo gennaio 2005, si dovrà presentare una pratica ai sensi dell'art.22 della L.R.16/08 i cui costi sono stimabili pari a €2.500,00 nei quali è compresa anche la sanzione di 172,15 Euro e l'aggiornamento catastale. Se invece le opere sono state eseguite dopo il 2005 si dovrà invece presentare una CILA in sanatoria, i cui costi sono maggiori (stimabili pari a €3.400,00) in quanto la sanzione ammonta a €1.000,00. Non avendo elementi per stabilire con certezza la data di realizzazione delle modifiche interne, prudenzialmente si considerano i costi maggiori.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio nel quale sono posti gli immobili periziandi è stato edificato in data antecedente all'anno 1967 e appare giunto ad oggi senza modifiche. Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Savignone non risultano essere mai stati presentati progetti riguardanti gli immobili stessi.

L'unica pratica edilizia che li ha interessati è la CILAS prot.5716 del 30/09/2021, relativa a tutti l'edificio e in base alla quale sono stati realizzati i lavori di efficientamento energetico e di miglioramento sismico secondo la norma del "Superbonus 110%".

Non essendovi progetti inerenti questo bene n.ro 1, il confronto per la regolarità edilizia è operato in base alla planimetria catastale: rispetto ad essa la soffitta è conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 500,00

La presente procedura esecutiva è stata promossa dal Condominio in cui si trovano gli immobili e le spese condominiali arretrate costituiscono il debito per cui è stato pignorato l'immobile.

L'ammontare in base al quale sono stati pignorati gli immobili copre il debito maturato fino a tutto l'esercizio 2024-2025 scaduto il 15/12/2024. Appare quindi corretto assumere come uniche spese pregresse le rate scadute del preventivo d'esercizio 2025-2026, il cui onere ricadrà sull'aggiudicatario dell'asta. Nelle tabelle prodotte dall'Amministratore tale importo non è riportato esplicitamente: per la sua determinazione si fa quindi riferimento alle spese medie annue, determinate sulla base degli ultimi quattro anni, le quali sono pari a € 500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2
Appartamento composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina abitabile, bagno, due camere da letto e ripostiglio, posto all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre al tetto, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente. La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento). La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio. Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 50, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 36.300,00

La valutazione della piena proprietà dell'immobile è stata determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

L'appartamento ha due caratteristiche positive interessanti: l'ottimo stato in cui si trova l'edificio condominiale a seguito dei recenti interventi legati al Superbonus e un taglio dimensionale funzionale che in una superficie limitata permette di avere cucina abitabile, soggiorno e due camere, oltre ad un

ripostiglio.

Certamente negativa è l'assenza dell'ascensore, sebbene l'appartamento si collochi soltanto al secondo piano, come pure la mancanza di spazi esterni di servizio e di "sfogo", come balconi o terrazzi.

La zona in cui esso è ubicato appare gradevole, sia per la ricchezza di verde, sia per la presenza di diversi servizi, ma i prezzi correnti sul mercato sono molto bassi: dall'OMI per case di tipo economico, in un'ampia zona comprendente tutti gli agglomerati urbani di fondovalle del Comune di Savignone, si desume un range di prezzi compreso tra €/mq 450,00 e €/mq 670,00.

Attualmente sono in vendita due appartamenti in un altro edificio del complesso ex-Cotonificio, a poche decine di metri. Uno è posto al piano rialzato, ha superficie di 140 mq che si sviluppa su due piani, con zona giorno al piano inferiore e due ampie camere da letto al piano superiore, è in ottime condizioni (apparentemente ristrutturato da pochissimo tempo) e la richiesta è di €.115.000,00, pari a €/mq 821,00. Il secondo si trova al secondo piano (senza ascensore), anch'esso si sviluppa su due piani per una superficie totale di mq 100 mq, ha soltanto una camera da letto ed è anch'esso in ottime condizioni, ristrutturato da poco; per questo alloggio la richiesta è di €.63.000,00, pari a €/mq 630,00.

Dall'esame di questi annunci è evidente il livello molto basso dei valori immobiliari in zona: con i prezzi richiesti si fatica a coprire i costi della ristrutturazione.

Visti i dati OMI e visti i due annunci qui sopra analizzati, per l'appartamento periziando appare congruo assumere un valore pari a €/mq 550,00, minore dei due appartamenti ristrutturati, sia per loro maggiore qualità di finiture, sia considerando un fisiologico calo rispetto al prezzo richiesto, in fase di trattativa. L'esplicitazione del calcolo è la seguente:

€/mq 550,00 x mq 66,00 = €.36.300,00.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5
Porzione di sottotetto ad uso deposito, accessorio dell'appartamento bene n.ro 1. Essa è costituita da un vano pressochè quadrato, mansardato, illuminato da finestra in falda (tipo Velux), al quinto piano (sesto fuori terra) di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre alla copertura, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente. La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento). La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio. Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 51, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.640,00

Questo bene n.ro 2 è un accessorio dell'appartamento bene n.ro 1 e la valutazione è operata in riferimento a quella del bene principale. La soffitta ha buone dimensioni ed ha una preziosa finestra a tetto (tipo Velux) che la rende molto luminosa. E' in ottime condizioni ed è molto utile per l'appartamento.

Essendo nel sottotetto si trova al quinto piano e la mancanza dell'ascensore rende faticoso il trasporto degli oggetti da collocarvi.

Applicando il parametro previsto dalla disciplina estimativa per questo tipo di immobili, considerata anche l'ubicazione al quinto piano senza ascensore, il valore è ottenuto riducendo il valore unitario al 30% di quello dell'appartamento e moltiplicandolo per la superficie del vano; l'esplicitazione del calcolo è il seguente:

€/mq 550,00 x 0,30 = €/mq 165,00

€/mq 165,00 x 16 mq = € 2.640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2	66,00 mq	550,00 €/mq	€ 36.300,00	100,00%	€ 36.300,00
Bene N° 2 - Soffitta Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5	16,00 mq	165,00 €/mq	€ 2.640,00	100,00%	€ 2.640,00
Valore di stima:					€ 38.940,00

Valore di stima: € 38.940,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.400,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (riparazione e/o sostituzione vetri e serramento)	2.500,00	€
Spese condominiali insolute	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 30.593,00

Come già esposto nel paragrafo dedicato ai vincoli e agli oneri condominiali, la presente procedura esecutiva è stata promossa dal Condominio in cui si trovano gli immobili e le spese condominiali arretrate costituiscono il debito per cui è stato pignorato l'immobile.

L'ammontare in base al quale sono stati pignorati gli immobili copre il debito maturato fino a tutto l'esercizio 2024-2025 scaduto il 15/12/2024. Appare quindi corretto assumere come uniche spese pregresse le rate scadute del preventivo d'esercizio 2025-2026, il cui onere ricadrà sull'aggiudicatario dell'asta. Nelle tabelle prodotte dall'Amministratore tale importo non è riportato esplicitamente: per la sua determinazione si fa

quindi riferimento alle spese medie annue, determinate sulla base degli ultimi quattro anni, le quali sono pari a €500,00.

Si evidenzia che nelle tabelle condominiali i due beni periziandi sono considerati unitariamente, facendo capo alla stessa proprietà, per cui dette spese sono da riferirsi ad entrambi; per questo motivo in questa Relazione non è presente il paragrafo "vincoli od oneri condominiali" riferito al bene n.ro 2.

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.

Rapallo, li 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mortola Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali dei due beni periziandi.
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche dei due beni periziandi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo dello stato attuale della soffitta (bene n.ro 2) con sovrapposizione sulla planimetria catastale.
- ✓ Foto - Documentazione fotografica.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 2 Altri allegati - Tabelle delle spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione ex-L.10/91 facente parte della documentazione progettuale di cui alla CILAS

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2
Appartamento composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina abitabile, bagno, due camere da letto e ripostiglio, posto all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre al tetto, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente. La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento). La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio. Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 50, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5
Porzione di sottotetto ad uso deposito, accessorio dell'appartamento bene n.ro 1. Essa è costituita da un vano pressochè quadrato, mansardato, illuminato da finestra in falda (tipo Velux), al quinto piano (sesto fuori terra) di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre alla copertura, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente. La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento). La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio. Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 51, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 30.593,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.593,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 50, Categoria A3	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento appare abbandonato da diverso tempo e a causa della mancanza della finestra del soggiorno e della rottura dei vetri di quella della cucina e di quella di una camera, molta polvere è entrata e ha coperto il pavimento e i mobili. Nonostante ciò l'appartamento si può definire in discrete condizioni, facilmente recuperabile tramite una profonda pulizia e l'imbiancatura dei muri (che sono comunque in buono stato). Vi sarà ovviamente da sostituire o riparare la finestra del soggiorno (oggi depositata nello stesso vano) e sostituire i vetri rotti e i costi per queste sostituzioni e/o riparazioni sono stimabili in €2.500,00.		
Descrizione:	Appartamento composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina abitabile, bagno, due camere da letto e ripostiglio, posto all'interno di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre al tetto, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente. La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento). La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio. Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Savignone (GE) - via IV Novembre 8, interno soffitta 10, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 51, Categoria C2	Superficie	16,00 mq

Stato conservativo:	Per l'utilizzo come deposito accessorio all'appartamento è in ottime condizioni e perfettamente fruibile.
Descrizione:	Porzione di sottotetto ad uso deposito, accessorio dell'appartamento bene n.ro 1. Essa è costituita da un vano pressochè quadrato, mansardato, illuminato da finestra in falda (tipo Velux), al quinto piano (sesto fuori terra) di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra oltre alla copertura, di tipologia in linea, suddiviso in tre corpi scala autonomi. Lo stabile è parte di un complesso immobiliare residenziale ricavato dal recupero di un antico cotonificio industriale sito in località Isorelle, frazione del Comune di Savignone però più vicina al centro di Busalla. L'architettura è quella tipica delle "case operaie" dei primi del Novecento, sebbene l'esterno sia stato completamente riqualificato recentemente. La frazione di Isorelle è posta lungo la Strada Provinciale 226 (che da Busalla sale a Casella) ed è posta tra questa e un'ansa del torrente Scrivia. Essa è sostanzialmente divisa in due parti: quella ad Est è prettamente residenziale, con costruzioni di piccole dimensioni (villette mono-, bi- o trifamiliari) e qualche edificio condominiale di 4 o 5 piani, mentre la parte ad Ovest è formata da edifici industriali, alcuni storici, alcuni di più recente costruzione (seconda metà del Novecento). La frazione ha una buona dotazione di servizi: è presente una scuola primaria statale e una scuola materna privata (al piano terra dello stesso edificio), la parrocchia di San Giuseppe, un giardino pubblico con altalene e giochi per bambini, ed un centro sportivo con campo da calcio a 7 in erba sintetica che è la sede di un'associazione che organizza diverse iniziative ricreative e di incontro, come sagre e feste paesane. Vi sono, inoltre, un supermercato, due ristoranti pizzeria e alcuni negozi e attività commerciali di interesse più ampio del vicinato. Vi è ottima disponibilità di parcheggio. Altro aspetto positivo dell'ubicazione è la vicinanza al casello autostradale di Busalla, posto a solo un chilometro.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO 6, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 9360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A SAVIGNONE (GE) - VIA IV NOVEMBRE 8, INTERNO SOFFITTA 10, PIANO 5

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 08/04/2025
Reg. gen. 11722 - Reg. part. 9360
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****