

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.822,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2025 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) - Salita Castagneto di Isorelle civ. 2, interno 18, piano 5

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, posta al quinto piano del Condominio civ. 2 di Salita Castagneto di Isorelle, nel Comune di Savignone - località Isorelle.

Il Comune di Savignone è interamente compreso nel parco naturale regionale dell'Antola, situato nell'alta valle Scrivia. Il territorio comunale è attraversato principalmente dalla strada provinciale 226 di Valle Scrivia ed è facilmente raggiungibile da Genova mediante l'autostrada A7 con uscita al casello di Busalla, da cui dista circa 1,3 Km.

L'immobile fa parte di un lotto composto da più edifici, risalenti agli anni settanta/ottanta, raggiungibili da salita Castagneto, traversa della SP 226, che pone il comparto in posizione elevata rispetto alla viabilità ordinaria e al fondovalle attraversato dal Torrente Scrivia.

Il centro di Savignone dista circa 2 Km; il Comune di Busalla, parimenti vicino, è ancora oggi uno dei principali comuni dell'alta Valle Scrivia dediti all'attività agricola e al settore industriale. È, inoltre, sede della raffineria petrolchimica IPLOM, complesso industriale classificato in base al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. come stabilimento a rischio di incidente rilevante.

Il trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus tra Savignone, Busalla e Genova con corse via autostrada. Ulteriori collegamenti sono assicurati con i centri alessandrini di Gavi, Carrosio e Voltaggio.

Nell'area direttamente circostante l'immobile non sono presenti esercizi commerciali, ma a breve distanza lungo la strada provinciale sono collocati esercizi di media e grande distribuzione.

La zona è tranquilla e immersa nella vegetazione; non vi sono problematiche per il parcheggio e la sosta veicolare vicino all'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

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.

Il sopralluogo presso l'u.i. è avvenuto in data 19/09/2025 alla presenza di So.Ve.Mo., del fabbro e della Forza Pubblica in quanto accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Salita Castagneto di Isorelle civ. 2, interno 18, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente agli atti Certificazione Notarile Ventennale, redatta dal dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, datata 01/07/2025.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 03/12/2025 è risultata ulteriore trascrizione riferita ad Accettazione tacita di eredità (v. Paragrafo Formalità).

TITOLARITÀ

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)

Al momento dell'acquisto il sig. **** Omissis **** si dichiarava in stato civile libero in quanto celibe.

CONFINI

L'Appartamento confina a sud con altra u.i.; a ovest in parte con vano scala, in parte con altra u.i; a nord e ad est in parte con sottofalda di copertura, in parte mediante abbaini, ha affaccio su aree esterne. Confina, inoltre, inferiormente con altre u.i., superiormente con copertura a falde.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,63 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,50 m	5
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il quinto piano (sottotetto) dell'immobile.

L'unità immobiliare interno 18 è composta da:

- vano ingresso/distribuzione di superficie netta pari a mq 7,45, privo di affacci;
- camera di superficie netta pari a mq 22,15 con grande abbaino finestrato ad affaccio est;
- servizio igienico con superficie netta pari a mq 5,63, con lucernario a tetto;
- angolo cottura con superficie netta pari a mq 4,98, con lucernario a tetto;
- soggiorno con superficie netta pari a mq 15,42, con grande abbaino finestrato ad affaccio nord;
- ripostiglio sottofalda di circa mq 9,50 (al momento del sopralluogo ingombro e non completamente accessibile).

Essendo un appartamento in sottotetto, l'altezza interna varia da ml 1,35 all'imposta delle falde lungo il perimetro esterno a ml 3,32 al colmo della copertura.

Il ripostiglio sottofalda presenta altezza da ml. 0,60 a ml 1,30.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni. Nella superficie netta è stata compresa anche la limitata porzione con altezza inferiore a ml 1,50, escludendo la superficie afferente il ripostiglio sottofalda (V. planimetria di rilievo).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 15/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 394, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 5
Dal 15/09/2004 al 21/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 883, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 5

Dal 21/07/2007 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 883, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 5
Dal 31/07/2008 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 883, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Piano 5
Dal 29/07/2011 al 28/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 883, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 216,91 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnalano inoltre i seguenti dati:

- 30/06/1987 impianto meccanografico;
- dal 27/07/2001: Variazione della destinazione del 23/01/1986 - Pratica n. 243778 in atti dal 27/07/2001 SOLAIO-ABITAZIONE;
- 15/09/2004: Variazione identificativi per allineamento mappe - mapp. 883 sostituisce il mapp. 394;
- 16/06/2008: Variazione planimetria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	883	20		A3	1	3 vani	62 mq	216,91 €	5	

Corrispondenza catastale

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

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale vigente, datata 16/06/2008, si rileva una sostanziale corrispondenza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato; poiché è stato eseguito accesso forzoso non è stato chiarito se l'u.i. fosse abitata con continuità.

Nel complesso l'appartamento presentava uno stato di manutenzione degli interni discreto con tinteggiatura piuttosto recente e finiture semplici coeve all'edificazione.

I due lucernari a tetto (bagno e angolo cottura) sono risultati di tipologia molto datata con telaio in ferro e vetro retinato; gli altri serramenti esterni risultavano di più moderna tipologia.

Il vano ripostiglio sottofalda presentava finitura al grezzo, con a vista la muratura di perimetro e l'intradosso della copertura.

I prospetti dell'immobile presentano, invece, in generale un cattivo stato di conservazione, particolarmente evidente in relazione ai balconi, con grave ammaloramento dei ciellini e dei frontalini.

Anche in relazione al vano scala risulta evidente la necessità di un intervento di manutenzione del lucernario di copertura in vetrocemento, piuttosto degradato.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un Condominio. Il Regolamento di Condominio è comune a due caseggiati, indicati nella planimetria ad esso allegata distinti con le lettere A e B, specificando che trattasi di "due condominii separati, ciascuno dei quali singolarmente e distintamente amministrato, per proprio conto, salvo i reciproci rapporti di comune interesse infra disciplinati".

L'accesso principale ai due caseggiati avviene da salita Castagneto di Isorelle.

All'Art. 3 del Regolamento di Condominio viene annoverata sub b) quale parte comune "la strada privata di accesso che partendo dalla via Statale n. 226, conduce ai terreni superiori di proprietà dei condomini signore **** Omissis **** e alla casa distinta con il n. 1 della via Statale 226". Lo stesso articolo ne regola le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché cita una servitù di passo pedonale e carrabile a favore di altro mappale sul tratto iniziale della strada.

In relazione allo specifico civ. 2 non è stata indicata l'eventuale esistenza di alloggio/portineria a servizio dello stabile.

E' presente ascensore a servizio di tutti gli appartamenti: esso, però, consente di raggiungere solo la quota del quarto piano, non arrivando a servire il quinto (ove è collocato l'interno 18), piano mansardato oggetto di condono negli anni successivi alla costruzione.

Il Regolamento di Condominio viene allegato alla presente (si specifica che l'immobile in oggetto è parte del caseggiato indicato come "B" nel Regolamento).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a blocco a struttura in cemento armato, a 6 piani fuori terra, concluso da copertura a falde con manto in tegole.

Dalla salita carrabile, ove è possibile il parcheggio a raso e si apre l'ingresso all'autorimessa sottostante il civ. 2, si raggiunge un ampio slargo, ove è possibile il parcheggio delle auto e sono presenti ampie aree a prato alberate al contorno.

Il fabbricato presenta portone di ingresso posto su area esterna di pertinenza che costituisce copertura a terrazza del sottostante volume a destinazione autorimessa.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, con piano terra trattato con rivestimento in

lastre lapidee. I prospetti sono ritmati da bucatore squadrate protette da avvolgibili e sono presenti ampie balconate angolari che connotano tutti e 4 i prospetti.

Il prospetto posteriore dell'immobile è penalizzato ai piani bassi dalla vicinanza del muraglione che sostiene la strada che sale con un tornante a raggiungere altri Condominii.

Il portone di ingresso, di tipo metallico vetrato, immette all'atrio dell'immobile, di ampie dimensioni, caratterizzato da pavimento alla palladiana in marmo giallo e da pareti con rivestimento in perlinato. Dall'atrio si diparte il vano scala, conformato ad un'unica rampa rettilinea per ogni piano, con scalini in travertino lucido e lambrino caratterizzato da differente tonalità cromatica. I ballatoi presentano pavimento alla palladiana nei toni più chiari del beige e su ciascuno di essi si aprono 4 porte caposcala. L'area del vano scala è coperta superiormente da un lucernario piano in vetrocemento che si pone in risalto rispetto alle falde di copertura. E' presente ascensore che raggiunge solo la quota del quarto piano, non arrivando a servire il piano sottotetto afferente all'immobile in oggetto.

La porta caposcala dell'int. 18 non è di tipo blindato; al di sopra della porta è presente un'apertura vetrata che porge sul vano scala, elemento connotante di tutti gli appartamenti.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle coeve alla costruzione dell'immobile. I soffitti seguono l'andamento delle falde di copertura: l'altezza di imposta è pari a circa cm 135,00, mentre al colmo la quota del soffitto è pari a circa cm 332,00; la sala presenta una porzione di controsoffitto piano alla quota di cm 294,00.

La camera da letto e la sala, pur sottofalda, sono caratterizzate entrambe da un'ampia finestra, (di dimensioni circa cm 155,00 x H. 140,00), una sorta di abbaino che, in esterno, si conforma come un volume concluso da copertura piana che non segue l'andamento delle falde. Entrambi i serramenti sono in PVC a doppio vetro, protetti con avvolgibili in PVC alloggiati entro cassonetti in legno non coibentati.

Il bagno presenta rivestimento a parete in piastrelle e risulta dotato di lavabo, wc con cassetta di cacciata a zaino, bidet e vasca; esso prende luce da un lucernario di modeste dimensioni filo falda.

La cucina, anch'essa con rivestimento a pareti in piastrelle, è conformata quale angolo cottura con ampia apertura verso la sala; un lucernario sempre di modeste dimensioni è collocato filo falda.

Dalla sala una porta/sportello di altezza ridotta (inferiore a cm 150,00) consente l'accesso al ripostiglio sottofalda che, pur ingombro, è stato in parte visionato: la parete di perimetro, lasciata al grezzo, presenta tessitura a vista in laterizi e parimenti a vista è il solaio di copertura, ove si distinguono le strutture in cemento armato e i tavelloni.

Nel ripostiglio è collocato uno scaldabagno.

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità interna, esposta a nord e ad ovest, collocata ad un piano alto; gode

di vista molto aperta sulla vallata e su zone boschive e verdeggianti.

L'appartamento presenta le dotazioni impiantistiche correnti; dell'impianto elettrico non sono state consegnate certificazioni. Il riscaldamento è di tipo centralizzato con sistema di distribuzione del calore a radiatori, disposti in ogni vano e dotati di valvole e contabilizzatori. L'ACS è prodotta in modo autonomo da boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla base di quanto dichiarato dall'Ufficio Demografici del Comune di Savignone in data 17/11/2025, "All'interno dell'abitazione non risultano persone residenti".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2000 al 21/12/2007	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carla Maria Barbis	12/06/2000	47863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/06/2000		11675
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2007 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Figari	21/12/2007	71069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/05/2008	18939	12084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Piero Biglia di Saronno	31/07/2008	30089	20775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/08/2008	32909	21851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2011	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Antonio Chiavassa	29/07/2011	53536	6285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/08/2011	28789	20337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega Atto di Provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/08/2011
Reg. gen. 53537 - Reg. part. 6286
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00

Trascrizioni

- **Acquisto di legato**
Trascritto a Genova il 17/01/2008
Reg. gen. 1770 - Reg. part. 1119
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 18/06/2025
Reg. gen. 3985 - Reg. part. 2025

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Genova il 29/08/2025

Reg. gen. 30161 - Reg. part. 23906

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'interrogazione urbanistica sul portale del Comune di Savignone emerge:

Piano Urbanistico Comunale (PUC):

- Ambiti e aree interessate da fenomeni di dissesto: ambito R9 - Sub-Ambito di Riqualficazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo-funzionale.

- unità urbanistica elementare: UTE 4 - unità territoriale elementare 4.

Piano territoriale di Coordinamento paesistico (PTCP):

-Assetto insediativo: ID-MO A - insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A.

Vincoli Ambientali:

- Vincolo idrogeologico: Area 1 - area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il progetto di costruzione dell'immobile, in origine identificato come casa in via Isorelle civ.6, a firma dell'ing. Giovanni Manni, è rubricato presso l'Edilizia Privata del Comune di Savignone al n. 16/1970.

Come da richiesta di visura, il Comune inoltrava la documentazione in formato digitale: in essa risultano comprese alcune tavole di progetto ove si rileva che il piano terra, da dove si diparte l'atrio/vano scale risulta conforme all'esistente; sono presenti, inoltre, piante del piano primo e del piano tipo, mentre non risulta compresa la pianta del piano sottotetto.

Anche i prospetti risultano negli elementi principali coerenti con lo stato attuale a meno di qualche variazione grafica/estetica in relazione alla scansione dei pieni e dei vuoti.

I documenti riportano quale inizio della costruzione il 16/03/1971 e conclusione il 25/02/1972.

E' presente autorizzazione all'abitabilità in data 08/05/1972.

Al suddetto progetto segue una domanda in sanatoria in data 26/03/1986 n. 1164 con concessione rilasciata in data 26/05/1990 prot. n. 1164 e contestuale dichiarazione di agibilità del 26/05/1990.

La richiesta di sanatoria è relativa anche alla realizzazione degli appartamenti mansardati sottotetto.

Al provvedimento è allegata la planimetria del piano quinto (mansardato) ove è collocato l'interno 18 oggetto della presente.

- 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.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'u.i. e la planimetria allegata alla domanda di sanatoria si rileva una sostanziale conformità nella disposizione planimetrica interna, in cui si rileva anche l'indicazione degli abbaini non rappresentati nei prospetti del progetto originario.

In relazione agli impianti, per cui si ritiene sia necessaria una revisione a norma, si reputa di non indicare un costo specifico di adeguamento e certificazione, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.

Si allega alla presente relazione Attestato di Prestazione Energetica, cod. identificativo N.072025418641, a firma dell'ing. Claudia Fabbri, valido fino al 11/11/1935.

Si specifica che all'atto di compravendita del 2011 era allegato APE n. 18289 del 28/07/2011 scaduto in data 28/07/2021 redatto da geom. Fabrizio Salis.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.738,34

I MM generali afferenti l'interno 18 sono 26,45/992,46.

I MM afferenti il riscaldamento sono 2.536,85/49.937,60.

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria risulta per l'int. 18 pari a circa € 1.850,00,00.

In data 06/11/2025 l'Amministrazione condominiale inoltrava rendiconto consuntivo riferito al riparto 2024/2025 e relativo preventivo per l'esercizio 2025/2026; veniva, quindi, indicato un debito complessivo riferito all'int. 18 pari a € 5.704,94, ma non veniva specificato il debito riferito agli ultimi due anni; si indica, pertanto, nella presente perizia detto debito per deduzione, quale sommatoria delle spese di amministrazione ordinaria dell'ultimo esercizio e dell'esercizio a preventivo.

L'Amministrazione, infatti, non forniva alcuna informazione aggiuntiva oltre l'invio del Regolamento di

Condominio e del Consuntivo/preventivo salvo corresponsione di onorario come da preventivo inoltrato (pari a **** Omissis ****) che la sottoscritta ha ritenuto di non far gravare sulla procedura, reputando più opportuno rimandare eventualmente l'onere alla fase di asta qualora si rilevasse la necessità di particolari dati.



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) - Salita Castagneto di Isorelle civ. 2, interno 18, piano 5

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, posta al quinto piano del Condominio civ. 2 di Salita Castagneto di Isorelle, nel Comune di Savignone - località Isorelle. Il Comune di Savignone è interamente compreso nel parco naturale regionale dell'Antola, situato nell'alta valle Scrivia. Il territorio comunale è attraversato principalmente dalla strada provinciale 226 di Valle Scrivia ed è facilmente raggiungibile da Genova mediante l'autostrada A7 con uscita al casello di Busalla, da cui dista circa 1,3 Km. L'immobile fa parte di un lotto composto da più edifici, risalenti agli anni settanta/ottanta, raggiungibili da salita Castagneto, traversa della SP 226, che pone il comparto in posizione elevata rispetto alla viabilità ordinaria e al fondovalle attraversato dal Torrente Scrivia. Il centro di Savignone dista circa 2 Km; il Comune di Busalla, parimenti vicino, è ancora oggi uno dei principali comuni dell'alta Valle Scrivia dediti all'attività agricola e al settore industriale. È, inoltre, sede della raffineria petrolchimica IPLOM, complesso industriale classificato in base al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. come stabilimento a rischio di incidente rilevante. Il trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus tra Savignone, Busalla e Genova con corse via autostrada. Ulteriori collegamenti sono assicurati con i centri alessandrini di Gavi, Carrosio e Voltaggio. Nell'area direttamente circostante l'immobile non sono presenti esercizi commerciali, ma a breve distanza lungo la strada provinciale sono collocati esercizi di media e grande distribuzione. La zona è tranquilla e immersa nella vegetazione; non vi sono problematiche per il parcheggio e la sosta veicolare vicino all'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 883, Sub. 20, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 24.800,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona risultano in vendita vari immobili a destinazione residenziale raffrontabili per caratteristiche e tipologia: molti appartamenti sono risultati in vendita proprio nei condominii in salita Castagneto; le quotazioni richieste risultavano comprese da € 317,00/mq fino ad € 658,00/mq. E' stato considerato quale dato particolarmente significativo la pubblicazione su siti di diverse Agenzie Immobiliari sia dell'immobile oggetto della presente, sia dell'u.i. ad esso adiacente allo stesso piano: l'immobile adiacente veniva posto in vendita ad € 317,00/mq, ma si rilevava per esso uno stato manutentivo decisamente peggiore; il bene oggetto della presente veniva pubblicizzato con la quotazione di € 387,00/mq.

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale



dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2022/24 nella località di Isorelle, constatando avvenuta la compravendita di n. 7 immobili nei Condominii di salita Castagneto con valore compreso tra € 300,00/mq ed € 490,00/mq.

La quotazione OMI primo semestre 2025 - per il Comune di Savignone, nell'ambito della microzona catastale n. /, Fascia/Zona Centrale/Capoluogo/Fondovalle/Frazioni, Cod. zona B2 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 450,00/mq ed € 670,00/mq.

Constatando che le quotazioni OMI risultano superiori ai valori di mercato pubblicizzati, che l'u.i. in oggetto è caratterizzata da dimensionamento appetibile sul mercato, manutenzione discreto/buona, vista molto aperta sulla vallata e sita in zona tranquilla, ma che, per contro, è penalizzata da assenza di spazi esterni di pertinenza, dalla mancanza dell'arrivo dell'ascensore al piano e dalla necessità di intervento generale di revisione impiantistica e di manutenzione edile delle facciate del Condominio, per il bene in oggetto si è ritenuto congruo recepire un valore lievemente inferiore al minimo della quotazione OMI, pari a € 400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savignone (GE) - Salita Castagneto di Isorelle civ. 2, interno 18, piano 5	62,00 mq	400,00 €/mq	€ 24.800,00	100,00%	€ 24.800,00
				Valore di stima:	€ 24.800,00

Valore di stima: € 24.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	3.738,00	€

Valore finale di stima: € 19.822,00

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 04/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A - Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B - Visura storica catastale (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C - Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/06/2008)
- ✓ Concessione edilizia - ALL D1 - Progetto di costruzione
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL D2 - Concessione sanatoria
- ✓ Altri allegati - ALL E - Rilievo (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL F - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL G1 - APE (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL G2 - APE (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ Foto - ALL H - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ Altri allegati - ALL I - Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL L - Perizia Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Salita Castagneto di Isorelle civ. 2, interno 18, piano 5

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, posta al quinto piano del Condominio civ. 2 di Salita Castagneto di Isorelle, nel Comune di Savignone - località Isorelle. Il Comune di Savignone è interamente compreso nel parco naturale regionale dell'Antola, situato nell'alta valle Scrivia. Il territorio comunale è attraversato principalmente dalla strada provinciale 226 di Valle Scrivia ed è facilmente raggiungibile da Genova mediante l'autostrada A7 con uscita al casello di Busalla, da cui dista circa 1,3 Km. L'immobile fa parte di un lotto composto da più edifici, risalenti agli anni settanta/ottanta, raggiungibili da salita Castagneto, traversa della SP 226, che pone il comparto in posizione elevata rispetto alla viabilità ordinaria e al fondovalle attraversato dal Torrente Scrivia. Il centro di Savignone dista circa 2 Km; il Comune di Busalla, parimenti vicino, è ancora oggi uno dei principali comuni dell'alta Valle Scrivia dediti all'attività agricola e al settore industriale. È, inoltre, sede della raffineria petrolchimica IPLOM, complesso industriale classificato in base al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. come stabilimento a rischio di incidente rilevante. Il trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus tra Savignone, Busalla e Genova con corse via autostrada. Ulteriori collegamenti sono assicurati con i centri alessandrini di Gavi, Carrosio e Voltaggio. Nell'area direttamente circostante l'immobile non sono presenti esercizi commerciali, ma a breve distanza lungo la strada provinciale sono collocati esercizi di media e grande distribuzione. La zona è tranquilla e immersa nella vegetazione; non vi sono problematiche per il parcheggio e la sosta veicolare vicino all'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 883, Sub. 20, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dall'interrogazione urbanistica sul portale del Comune di Savignone emerge: Piano Urbanistico Comunale (PUC): - Ambiti e aree interessate da fenomeni di dissesto: ambito R9 - Sub-Ambito di Riqualificazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo-funzionale. - unità urbanistica elementare: UTE 4 - unità territoriale elementare 4. Piano territoriale di Coordinamento paesistico (PTCP): -Assetto insediativo: ID-MO A - insediamento diffuso a regime normativo di modificabilità di tipo A. Vincoli Ambientali: - Vincolo idrogeologico: Area 1 - area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939.

Prezzo base d'asta: € 19.822,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.822,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Savignone (GE) - Salita Castagneto di Isorelle civ. 2, interno 18, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 883, Sub. 20, Categoria A3	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato; poiché è stato eseguito accesso forzoso non è stato chiarito se l'u.i. fosse abitata con continuità. Nel complesso l'appartamento presentava uno stato di manutenzione degli interni discreto con tinteggiatura piuttosto recente e finiture semplici coeve all'edificazione. I due lucernari a tetto (bagno e angolo cottura) sono risultati di tipologia molto datata con telaio in ferro e vetro retinato; gli altri serramenti esterni risultavano di più moderna tipologia. Il vano ripostiglio sottofalda presentava finitura al grezzo, con a vista la muratura di perimetro e l'intradosso della copertura. I prospetti dell'immobile presentano, invece, in generale un cattivo stato di conservazione, particolarmente evidente in relazione ai balconi, con grave ammaloramento dei ciellini e dei frontalini. Anche in relazione al vano scala risulta evidente la necessità di un intervento di manutenzione del lucernario di copertura in vetrocemento, piuttosto degradato.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, posta al quinto piano del Condominio civ. 2 di Salita Castagneto di Isorelle, nel Comune di Savignone - località Isorelle. Il Comune di Savignone è interamente compreso nel parco naturale regionale dell'Antola, situato nell'alta valle Scrivia. Il territorio comunale è attraversato principalmente dalla strada provinciale 226 di Valle Scrivia ed è facilmente raggiungibile da Genova mediante l'autostrada A7 con uscita al casello di Busalla, da cui dista circa 1,3 Km. L'immobile fa parte di un lotto composto da più edifici, risalenti agli anni settanta/ottanta, raggiungibili da salita Castagneto, traversa della SP 226, che pone il comparto in posizione elevata rispetto alla viabilità ordinaria e al fondovalle attraversato dal Torrente Scrivia. Il centro di Savignone dista circa 2 Km; il Comune di Busalla, parimenti vicino, è ancora oggi uno dei principali comuni dell'alta Valle Scrivia dediti all'attività agricola e al settore industriale. È, inoltre, sede della raffineria petrolchimica IPLOM, complesso industriale classificato in base al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. come stabilimento a rischio di incidente rilevante. Il trasporto pubblico locale garantisce quotidiani collegamenti bus tra Savignone, Busalla e Genova con corse via autostrada. Ulteriori collegamenti sono assicurati con i centri alessandrini di Gavi, Carrosio e Voltaggio. Nell'area direttamente circostante l'immobile non sono presenti esercizi commerciali, ma a breve distanza lungo la strada provinciale sono collocati esercizi di media e grande distribuzione. La zona è tranquilla e immersa nella vegetazione; non vi sono problematiche per il parcheggio e la sosta veicolare vicino all'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 10/08/2011

Reg. gen. 53537 - Reg. part. 6286

Importo: € 97.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 65.000,00

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 18/06/2025

Reg. gen. 3985 - Reg. part. 2025

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura