

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c. arch.Stefano Galati, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. 1.....

Lotto n. 2.....

Riepilogo bando d'asta.....

Schema riassuntivo.....

Formalita da cancellare.....



## INCARICO

---

---

All'udienza del 15/06/2018, il sottoscritto Arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2018 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 Busalla (GE) - frazione Semino - via Semino Bastia, 4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - frazione Semino- via Semino Bastia, 4
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - frazione Semino- via Semino Bastia, 4
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - frazione Semino- via Semino Bastia, 4

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - FRAZIONE SEMINO- VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

Porzione di casa di civile abitazione

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/09/2018.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. s.r.l.

E' stato effettuato un primo sopralluogo in data 30/07/2018 durante il quale è stato possibile effettuare una sola ricognizione esterna per l'impossibilità da parte de fabbro di riuscire ad aprire la porta blindata (v.verbale - ALLEGATO 16).

Successivamente in data 18/09/2018 il fabbro ha potuto effettuare l'apertura della porta consentendo la possibilita' di accedere all'immobile, presente il custode nominato per la soc SO.VE.MO., nel corso del quale il perito ha avuto modo di:

- verificare i dati relativi alla consistenza immobiliare del bene;
- accertarne i confini;
- acquisire elementi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- effettuare un rilievo metrico al fine di poter quantificare con esattezza le superfici e la rispondenza alle risultanze planimetriche del progetto depositato in Comune e delle planimetrie catastali;
- eseguire alcune riprese fotografiche al fine di meglio documentare lo stato dei luoghi;
- verificare lo stato di occupazione dell'immobile.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - FRAZIONE SEMINO - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

Quota di comproprietà indivisa del cortile circostante il fabbricato contraddistinto sulla planimetria catastale al n.463. La restante quota del 50% spetta al proprietario del piano terra del medesimo edificio di cui sopra

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - FRAZIONE SEMINO - VIA SEMINO BASTIA**

---

Fabbricato adibito a deposito con annessa porzione di cortile circostante, vicino all'immobile principale di cui al primo punto.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - FRAZIONE SEMINO - VIA SEMINO BASTIA**

---

Piccolo appezzamento di terreno seminativo di circa 40 mq. adiacente al locale adibito a deposito di cui sopra.

**NOTA BENE:**

dal momento che al conferimento dell'incarico viene richiesto quanto segue:

*"1 - PROVVEDA lo stimatore (...)*

*f) alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, (...)."*

Si intende proporre nello caso specifico, trattandosi di quattro unità catastali distinte, la formazione di due lotti:

- uno che comprende l'appartamento e la sua corte di accesso (in comproprietà indivisa con il vicino del piano terra);

- l'altro che comprende il fabbricato adibito a magazzino e la porzione di terreno (40 mq coltivati a orto) adiacente ad esso.

**Tuttavia corre obbligo segnalare quanto segue**, lasciando quindi l'opportunità in sede di vendita di eventualmente riunire i due lotti come acquistati dall'esecutato con atto di compravendita del febbraio 2007 (v.ALLEGATO 12):

1) Nell'atto di compravendita Barclays/Gueye si riporta che il locale ad uso deposito è "annesso e pertinenziale" all'unità abitativa principale;

2) Negli atti di compravendita dell'alloggio situato a piano terra dell'edificio di via Semino Bastia di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte **risulta presente una servitù di passo gravante sulle unità collocate nel lotto n.2, che tuttavia non risulta riportata nell'atto Gueye.**



- atto compravendita del 1/agosto 1983 a rogito notaio Claudio Canepa - rep.10033 racc.542:

*“all’immobile in oggetto compete diritto di passaggio su una striscia di terreno della larghezza di metri quattro onde accedere allo stesso dal mappale 142 (n.d.r.: ora mappale 939)”*

- atto compravendita del 19/05/1999 a rogito notaio Giorgio Cappetti - rep.5577 – racc. 1906

*“L’immobile di cui all’art.1 lettera a (n.d.r.: il piano terra dell’edificio di cui fa parte l’appartamento oggetto della presente perizia) ha diritto di passaggio su una striscia di terreno della larghezza di metri quattro che consente di accedere allo stesso dal mappale 142(n.d.r.: ora mappale 939)”.*

Di cio’ si dovrà tenere conto qualora si optasse per il mantenimento di due lotti separati, in quanto il secondo lotto dovrebbe mantenere tale servitù per accedere ad entrambe le proprietà dell’edificio di cui l’appartamento di cui al punto 1 fa parte.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia, 4
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia 4

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha prodotto, come consentito, un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

---

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

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

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

---

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---



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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

A nord ovest e nord est con giardino di altra proprietà; a sud est con corte di pertinenza; a sud ovest con u.i. mapp.770, sub.2

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---

a nord con mappale 888; a est con mapp 896, a sud con corte annessa a mapp.770, a ovest con fabbricato di cui sopra mapp.770.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,50 m	primo
Sottotetto (autonomo)	30,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,20 m	sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

Al piano sottotetto si è considerata la superficie fino a un'altezza di m.1,50.

## DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	770	1		A3	1	4,5 vani	85 mq	390,44	1-2	

### Corrispondenza catastale

Risulta una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (v.ALLEGATO09) riguardante il piano sottotetto, nel quale non e' presente la suddivisione del locale di circa 10 mq indicato in planimetria; inoltre e' stato relizzato a fianco della scala un piccolo locale tecnico. La difformità dovra' essere regolarizzata ai sensi dell'art.21 bis comma 03 della L.R.16/2008 e succ.m.e i., mediante la presentazione di CILA in sanatoria che prevede il versamento di una sanzione di €1.000,00.

Ai sopracitati importi si aggiungano le spese tecniche necessarie per la predisposizione, la sottoscrizione e la presentazione delle pratiche comunali e per le connesse variazioni catastali, che vengono stimate complessivamente in €2.000,00 comprensivi di oneri fiscali.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	463				corte priva di reddito		0,53				

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4

Da una verifica della relazione notarile prodotta in atti (notaio Andrea Zuccarello Marcolini), si rileva che e' stato erroneamente riportato che la quota oggetto di pignoramento del terreno di cui al mapp.450 sarebbe della metà, mentre, come risulta dall'atto di proprietà e dall'atto di pignoramento e nello stesso certificato notarile all'elenco riassuntivo, si tratta in realtà di quota per l'intero.

### PATTI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato non abitato, e si e' reso necessario procedere con accesso forzoso per effettuare il sopralluogo.

### STATO CONSERVATIVO



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

L'appartamento complessivamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione; il piano ingresso e' arredato e rifinito essendo stato oggetto di ristrutturazione in tempi recenti. Il piano superiore (sottotetto), non e' stato ultimato: manca la pavimentazione e le tramezzature che delimitavano una camera nel progetto presentato.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

Non sono presenti parti comuni, con l'eccezione della corte (BENE N.2) di cui al foglio 12 mapp.463, ente urbano privo di reddito, in comproprietà indivisa con l'unità immobiliare posta a piano terra del medesimo edificio.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

Sull'atto di compravendita dei proprietari del piano terra dell'immobile in oggetto, nonché comproprietari della quota indivisa del cortile circostante il fabbricato abitativo in oggetto (mapp. 463, corte), risulta quanto segue (v.ALLEGATO 13 - pag.5): "L'immobile di cui all'articolo 1 lettera a) ha diritto di passaggio su una striscia di terreno di metri quattro che consente di accedere allo stesso dal mappale 142". Tale servitù, necessaria per accedere all'appartamento situato a piano terra, nonché alla corte e alle pertinenze esterne, riguarda i mappali 450 (appezzamento terreno) e 888 (magazzino e area di pertinenza) che all'epoca della compravendita (19/05/1999) risultavano intestati ai medesimi proprietari. Si precisa che di tale servitù non si trova riferimento nell'atto di compravendita con cui \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* acquistava i beni.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, 4**

---

L'immobile oggetto di stima si trova a Busalla, in località Semino, una piccola frazione lungo la strada verso Bastia, in via Semino Bastia, (ALLEGATO N.02- plan toponomastica e aerofotogrammetrico)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio di 3 piani fuori terra oltre sottotetto a falde inclinate, intonacato e tinteggiato a civile, (v.ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) L'edificio e' suddiviso in due unità immobiliari, una a piano terra e primo piano, con accesso da una piccola corte sul fronte principale, e una (oggetto della presente relazione) che occupa il secondo piano e sottotetto; la costruzione è in muratura portante, i solai in struttura lignea, come pure la copertura a falde inclinate con manto in tegole marsigliesi.

La pavimentazione interna e' in piastrelle effetto cotto, mentre al piano sottotetto è realizzata solo parzialmente in legno, con gran parte del solaio lasciato al rustico. Le finestre sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e dotate di persiane in alluminio verde scuro.

I soffitti del piano inferiore presentano le travi in legno a vista; la scala che conduce al piano sottotetto è in muratura con pedate in ardesia.





E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico e l'impianto termico autonomo con calderina a gas collocata al piano sottotetto.

L'appartamento ha un accesso indipendente attraverso una scaletta esterna posta sul retro che parte dal comune cortile pertinenziale e si articola secondo una distribuzione planimetrica semplice e regolare: un ingresso centrale che disimpegna un soggiorno con angolo cottura di circa 17 mq, e un disimpegno che conduce a una camera e a un bagno; di fronte la scala che conduce al piano sottotetto. (v. ALLEGATO 06).

Tutto l'appartamento è pavimentato in piastrelle ceramiche in monocottura di grande formato. Il bagno e la parete della cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche; tutte le pareti sono tinteggiate e sono in buono stato; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino di ingresso e' di tipo blindato e rivestito in legno.

L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Salendo attraverso le scale, in corrispondenza del primo pianerottolo una porta finestra conduce a un piccolo terrazzino posto sul fronte principale, in cattivo stato di manutenzione. Gli ambienti dell'immobile, come identificati con numerazione sulla pianta (ALLEGATO N.6), hanno le seguenti superfici utili (arrotondate al mq.):

1) ingresso	: mq. 7,00
2) cucina-soggiorno	: mq. 17,00
3) disimpegno	: mq. 5,50
4) ripostiglio	: mq. 1,50
5) bagno	: mq. 4,50
6) camera	: mq. 11,00
7) sottotetto	: mq. 27,00
-----	
TOTALE sup.utile	mq. 77,00

Consistenza.

A fronte dei rilievi condotti le dimensioni di riferimento dell'immobile (arrotondate al mq.) risultano pertanto le seguenti:

Sup. netta : mq. 77,00  
Sup. lorda comm.le: mq. 98,00

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**

Libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1982	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando Castiglione	18/02/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/02/1982	4353	3161
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2000	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paolo Lizza	15/02/2000	56999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/02/200	5727	3701
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2006	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Michele Biagini	26/10/2006	107865	8252
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			31/10/2006	52439	1308
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	27/10/2006	8944	1T		
Dal 02/02/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giuseppe Castellana	02/02/2007	10509	2937
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	28/02/2007	1498	1T

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca legale** derivante da atto concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a Genova il 01/03/2007  
Reg. gen. 9070 - Reg. part. 2194  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Ad oggi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (gia' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) è titolare del credito rinveniente dal contratto di mutuo con garanzia ipotecaria di cui sopra

#### **Trascrizioni**

- **domanda giudiziale**  
trascritta a Genova il 15/11/2010  
Reg. gen. 36081 - Reg. part. 24600  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 11/04/2018  
Reg. gen. 12351 - Reg. part. 9361  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**

---

Gli immobili oggetto della presente procedura, come attestato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Busalla (v.ALLEGATO N.15), ricadono in zona BA- zone con insediamenti di particolare pregio storico-ambientale, disciplinate dall'art.19 delle N.T.A. del PRG. Insistono inoltre in zona Fs: aree interessate da frane stabilizzate a pericolosità media o moderata, disciplinate dall'art.6 delle N.T.A della Variante P.T.C. dei Bacini Padani.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busalla, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche:

- DIA del 15 nov 2006 prot.11759 presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere interne e demolizione di un locale wc esterno.
- DIA del 6/08/2009 prot.7527 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di procuratore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come variante in corso d'opera alla DIA precedente per opere interne di completamento, rifacimento del tetto e delle facciate.

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

E' stato predisposto il certificato energetico dell'immobile / APE. (v.ALLEGATO 11)

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'ultima DIA presentata emerge una difformità riguardante il piano sottotetto, nel quale non risulta presente la suddivisione della "camera" (v.pianta in ALLEGATO 17) e la realizzazione di un piccolo vano tecnico adiacente la scala. La difformità potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.21 bis comma 03 della L.R.16/2008 e succ.m.e i., mediante la presentazione di CILA in sanatoria che prevede il versamento di una sanzione di €1.000,00, fermo restando che dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso a locale tecnico dei restanti locali del sottotetto.

Ai sopracitati importi si aggiungano le spese tecniche necessarie per la predisposizione, la sottoscrizione e la presentazione delle pratiche e per le connesse variazioni catastali, che vengono stimate complessivamente in €2.000,00 comprensivi di oneri fiscali.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA, EDIFICIO 4**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**LOTTO 2**

---

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---

il magazzino, comprende un annesso cortile circostante sui lati est, sud e ovest, a confini: a nord mapp.90; a est mapp 92 e 896, a sud mapp.463 e 940; a ovest mapp.450 e 90.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---

il terreno confina: a nord mapp.89 e 90; a est, mapp.888 e 940; a sud mapp.143; a ovest, mapp.938.

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,00 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>27,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>27,00 mq</b>	

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	40,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	12	888			C2	1	28	36	86,76	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sulla planimetria catastale viene riportato un primo piano che non ha trovato riscontro nello stato dei luoghi. Trattasi di errata rappresentazione che necessita di aggiornamento catastale, il cui costo si ipotizza di 1.000 Euro.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>



12	450				Seminativo		00 40	0,19	0,15	
----	-----	--	--	--	------------	--	-------	------	------	--

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

L'immobile oggetto di stima si trova a Busalla, in località Semino, una piccola frazione lungo la strada verso Bastia, in via Semino Bastia, (ALLEGATO N.02- plan toponomastica e aerofotogrammetrico)

L'unita' immobiliare in oggetto e' costituita da un fabbricato in muratura a un piano, rifinito con intonaco strollato rustico, e coperto da un tetto a falde inclinate in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi (V.ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Il locale, adibito a deposito, e' suddiviso in due locali: il primo, cui si accede attraverso una portafinestra in alluminio preverniciato bianco, e' di circa 12 mq; il secondo, cui si accede attraverso il primo ambiente, e' di circa 7 mq. Vi e' poi un piccolo locale esterno di circa 2 mqi, probabilmente un tempo utilizzato come latrina. (v.pianta - ALLEGATO 7)

La pavimentazione interna e' in piastrelle in monocottura effetto cotto, le pareti sono tinteggiate e in discrete condizioni; il soffitto e' in tavole di legno; e' presente un impianto elettrico base con collegamenti volanti.

I due locali sono illuminati naturalmente da finestre con serramenti in alluminio preverniciato bianco

Consistenza.

A fronte dei rilievi condotti le dimensioni di riferimento dell'immobile (arrotondate al mq.) risultano le seguenti:

Sup. netta : mq. 21,00

Sup. lorda comm.le mq. 27,00

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

Il magazzino al momento del sopralluogo è risultato non utilizzato, ingombro di vari materiali; secondo quanto dichiarato dai vicini, non e' piu' utilizzato da diverso tempo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busalla, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non e' risultata essere presente alcuna pratica riguardo il fabbricato in oggetto. Il documento fornito piu' datato e' stata una mappa catastale del 1972 (ALLEGATO N.14) nella quale l'immobile risultava rappresentato nella consistenza attuale.

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

- L'u.i. non necessita di certificato energetico / APE.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia, edificio 4 Porzione di casa di civile abitazione identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 770, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.730,00

La valutazione per determinare il piu' probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando i seguenti metodi estimativi:

a) Metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario e' stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificita' del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a indicare un valore inferiore alle quote OMI previste per la zona, che per le abitazioni di tipo economico prevede valori unitari compresi fra 580 e 860 €/mq. e valori di locazione compresi fra 2 e 3 €/mq mese.

b) Stima a capitalizzazione dei redditi, ottenuta prendendo come base di calcolo l'affitto mensile esigibile da cui viene detratto il 30% di spese, applicando un tasso di capitalizzazione del 4%.

a) metodo sintetico-comparativo  
superficie lorda :                      mq. 98.00  
valore unitario applicabile:        €. 580,00  
mq.98,00        x        580,00 €        = 56.840,00 €





b) stima a capitalizzazione dei redditi

€/mq./mese	2,50 €	x	98,00	=	245,00 €
redd.annuale	245,00 €	x	12	=	2.940,00 €
riduz.spese	2.940,00 €	x	0,70	=	2.058,00 €
redditivita'	2.058,00 €	:	0,040	=	51.450,00 €

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio fra le cifre ottenute, in Euro 51.145,00 cui viene applicata una riduzione forfettaria del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta: € 51.145,00 - 10% = € 48.730,00 €

Tuttavia a tale importo dovranno essere dedotti gli importi stimati per i costi di regolarizzazione di euro tremila (€ 3.000,00)

€ 48.730,00 -

€ 3.000,00 =

-----  
€ 45.730,00

**Pertanto si determina un importo di base asta di € 45.730,00 (euro quarantacinquemila settecentotrenta/00).**

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia Quota di comproprietà indivisa del cortile circostante il fabbricato identificata al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 463; corte priva di reddito L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Si ritiene non attribuire al terreno alcuno valore specifico intendendolo ricompreso nell'importo determinato per l'unità immobiliare abitativa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Busalla (GE) - via Semino Bastia, 4	98,00 mq		<b>€ 45.730,00</b>	100,00	<b>€ 45.730,00</b>
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Busalla (GE) - via Semino Bastia	0,00 mq		compreso	50,00	€ 0,00
				Valore di stima:	<b>€ 45.730,00</b>

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia Fabbricato adibito a deposito con annessa porzione di cortile circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 888, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € €.8.963,00

La valutazione per determinare il piu' probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando i seguenti metodi estimativi:

a) Metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario e' stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificita' del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a indicare un valore inferiore alle quote OMI previste per la zona, che per i magazzini riporta valori compresi fra 435 e 620 €/mq. e valori di locazione compresi fra 1,7 e 2,3 €/mq mese.

b) Stima a capitalizzazione dei redditi, ottenuta prendendo come base di calcolo l'affitto mensile esigibile da cui viene detratto il 30% di spese, applicando un tasso di capitalizzazione del 4%.

a) metodo sintetico-comparativo

superficie lorda : mq. 27,00  
valore unitario applicabile: €. 400,00  
mq.27,00 x 400,00 € = 10.800,00 €

b) stima a capitalizzazione dei redditi

€/mq./mese 2,00 € x 27,00 = 54,00 €  
redd.annuale 54,00 € x 12 = 648,00 €  
riduz.spese 648,00 € x 0,70 = 453,60 €  
redditivita' 453,60 € : 0,040 = 11.340,00 €

In base alle risultanze ottenute, lo scrivente ritiene di poter determinare il valore del bene, medio fra le cifre ottenute, in Euro 11.070,00 cui viene applicata una riduzione forfettaria del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta: € 11.070,00 - 10% = € 9.963,00

Tuttavia a tale importo dovranno essere dedotti gli importi stimati per i costi di regolarizzazione di euro mille (€ 1.000,00).

€ 9.963,00 -

€ 1.000,00 =

-----

€ 8.963,00

**Pertanto si determina un importo di base asta di € 8.963,00 (euro ottomilanovecentosessantatre/00).**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia Piccolo appezzamento di terreno seminativo di circa 40 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 450, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Si ritiene non attribuire al terreno alcuno valore specifico intendendolo ricompreso nell'importo determinato per l'unità immobiliare - magazzino.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 3 -</b> Magazzino Busalla (GE) - via Semino Bastia	27,00 mq		€ 8.963,00	100,00	€ 8.963,00
<b>Bene N° 4 -</b> Terreno Busalla (GE) - via Semino Bastia	40,00 mq		compreso	100,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 8.963,00

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 06/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Stefano Galati



#### **ALLEGATI**

- ALLEGATO 01 - COPIA DELLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO PRIVACY;
- ALLEGATO 02 - LOCALIZZAZIONE DEL BENE (plan e fotogrammetrico)
- ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 04 - VISURA CATASTALE
- ALLEGATO 05 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- ALLEGATO 06 - PLANIMETRIA DEL BENE - RILIEVO - scala 1:100 - APPARTAMENTO
- ALLEGATO 07 - PLANIMETRIA DEL BENE - RILIEVO - scala 1:100 - MAGAZZINO
- ALLEGATO 08 - Tabelle quotazioni OMI
- ALLEGATO 09 - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ALLEGATO 10 - PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO
- ALLEGATO 11 - Attestato Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO 12 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;
- ALLEGATO 13 - ATTO COMPRAVENDITA APPARTAM. PT X SERVITU'
- ALLEGATO 14 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE DEL 1972
- ALLEGATO 15 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 16 - VERBALI SOPRALLUOGO SO.VE.MO.
- ALLEGATO 17 - PRATICHE COMUNALI: DIA E VARIANTE.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia, edificio 4 Porzione di casa di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 770, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della presente procedura, come attestato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Busalla (v.ALLEGATO N.15), ricadono in zona BA- zone con insediamenti di particolare pregio storico-ambientale, disciplinate dall'art.19 delle N.T.A. del PRG. Insistono inoltre in zona Fs: aree interessate da frane stabilizzate a pericolosità media o moderata, disciplinate dall'art.6 delle N.T.A della Variante P.T.C. dei Bacini Padani.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia Quota di comproprietà indivisa del cortile circostante il fabbricato contraddistinta sulla planimetria catastale al n.463 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 463, Qualità corte priva di reddito L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia Fabbricato adibito a deposito con annessa porzione di cortile circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 888, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Busalla (GE) - via Semino Bastia Piccolo appezzamento di terreno seminativo di circa 40 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 450, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - via Semino Bastia, edificio 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 770, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	98,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento complessivamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione; il piano ingresso e' arredato e rifinito essendo stato oggetto di ristrutturazione in tempi recenti. Il piano superiore (sottotetto), non e' stato ultimato: manca la pavimentazione e le tramezzature che delimitavano una camera nel progetto presentato.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di casa di civile abitazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - via Semino Bastia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 463, Qualità corte priva di reddito		
<b>Descrizione:</b>	Quota di comproprietà indivisa del cortile circostante il fabbricato contraddistinta sulla planimetria catastale al n.463		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - via Semino Bastia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 888, Categoria C2	<b>Superficie</b>	27,00 mq



<b>Descrizione:</b>	Fabbricato adibito a deposito con annessa porzione di cortile circostante.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - via Semino Bastia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 450, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Piccolo appezzamento di terreno seminativo di circa 40 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

