
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	10

Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.086,25	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A.....	20

INCARICO

In data 05/05/2023, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Via Semino Bastia 58A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Appartamento facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, distribuito su piano primo e secondo, tra loro comunicanti a mezzo scala interna nonché scala esterna, composto al P1 da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno e terrazzo, al P2 da corridoio e camera.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Autorimessa facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, posto al piano strada (seminterrato), collegato al piano primo abitativo tramite scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Il fabbricato, nel suo complesso, confina con: distacco su mapp. 218 su due lati, mappale 856 e distacco su Via Semino Bastia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Il fabbricato, nel suo complesso, confina con: distacco su mapp. 218 su due lati, mappale 856 e distacco su Via Semino Bastia

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	0,00 m	1-2
Terrazza	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				117,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2005 al 14/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 244, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5

		Rendita € 529,37 Piano 1-2
Dal 14/03/2012 al 09/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 244, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 529,37 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2005 al 14/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 244, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 46 Superficie catastale 52 mq Rendita € 330,22 Piano T
Dal 14/03/2012 al 09/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 244, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 46 Superficie catastale 52 mq Rendita € 330,22 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	244	7		A3	2	5	119 mq	529,37 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	244	3		C6	1	46	52 mq	330,22 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con necessità di effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con necessità di effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Strutture verticali in muratura
Manto di copertura in tegole in cotto
Infissi esterni in alluminio con persiane alla genovese.
Porte interne in legno
Pavimentazione in piastrelle di monocottura
Scale interne in legno e in struttura metallica
Pareti e soffitti tinteggiati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Strutture verticali in muratura. Solai in struttura.
Porta esterna basculante
Scale interne in legno e in struttura metallica
Pareti e soffitti tinteggiati

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

L'immobile risulta occupato dal debitore, ivi risiedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

L'immobile risulta occupato dal debitore, ivi risiedente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1991 al 14/03/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Grilli	07/06/1991	3148	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/03/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
not. F. Bonini	14/03/2012			51881	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1991 al 14/03/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Grilli	07/06/1991	3148	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/03/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
not. F. Bonini	14/03/2012			51881	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/03/2012
Reg. gen. 8396 - Reg. part. 956
Importo: € 179.289,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.644,78
Rogante: not. F. Bonini
Data: 14/03/2012
N° repertorio: 51882
N° raccolta: 11614
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 19/06/2019
Reg. gen. 20447 - Reg. part. 3112
Importo: € 110.641,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.320,99

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 27/03/2013
Reg. gen. 10032 - Reg. part. 7933
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allega elenco formalità aggiornato al 18/09/2023

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/03/2012
Reg. gen. 8396 - Reg. part. 956
Importo: € 179.289,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.644,78
Rogante: not. F. Bonini
Data: 14/03/2012
N° repertorio: 51882
N° raccolta: 11614
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 19/06/2019
Reg. gen. 20447 - Reg. part. 3112
Importo: € 110.641,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.320,99

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 27/03/2013
Reg. gen. 10032 - Reg. part. 7933
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si allega elenco formalità aggiornato al 18/09/2023

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è censito in ambito CO-NS (ambito di completamento dei nuclei insediati) del vigente PUC del Comune di Busalla

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è censito in ambito CO-NS (ambito di completamento dei nuclei insediati) del vigente PUC del Comune di Busalla

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

La costruzione dell'immobile risale a data antecedente il 01/09/1967. Il fabbricato è stato ristrutturato in conformità alla C.E. rilasciata dal Comune di Busalla in data 28/05/1981 n. 14/81 ed è stato dichiarato abitabile con Decreto emesso dal Sindaco in data 14/10/1983 prot. 4786.

A seguito della realizzazione di opere interne al piano seminterrato ad uso box (immobile n. 2), costruzione scala tra piano primo e piano seminterrato, modifiche interne al piano primo e cambio d'uso del piano secondo (sottotetto) ai fini abitativi, il Comune di Busalla ha rilasciato Permesso in Sanatoria n. 9257 prot. (pratica edilizia n. 25/04) om data 03/10/2011.

Si allega ultima pratica edilizia reperita presso la competente P.A..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quello autorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

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

La costruzione dell'immobile risale a data antecedente il 01/09/1967. Il fabbricato è stato ristrutturato in conformità alla C.E. rilasciata dal Comune di Busalla in data 28/05/1981 n. 14/81 ed è stato dichiarato abitabile con Decreto emesso dal Sindaco in data 14/10/1983 prot. 4786.

A seguito della realizzazione di opere interne al piano seminterrato ad uso box (immobile n. 2), costruzione scala tra piano primo e piano seminterrato, modifiche interne al piano primo e cambio d'uso del piano secondo (sottotetto) ai fini abitativi, il Comune di Busalla ha rilasciato Permesso in Sanatoria n. 9257 prot. (pratica edilizia n. 25/04) om data 03/10/2011.

Si allega ultima pratica edilizia reperita presso la competente P.A..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quello autorizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A
Appartamento facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, distribuito su piano primo e secondo, tra loro comunicanti a mezzo scala interna nonché scala esterna, composto al P1 da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno e terrazzo, al P2 da corridoio e camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 244, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.625,00
Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. E1. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 520,00/mq ed Euro 770,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce

rilevazioni unitarie medie, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 540,00/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 550,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A

Autorimessa facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, posto al piano strada (seminterrato), collegato al piano primo abitativo tramite scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 244, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. E1. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale C/6, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "bpx". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 650/mq ed Euro 950,00/mq.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e il carattere dell'immobile, ritengo equo stimare in Euro 450,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A	117,50 mq	550,00 €/mq	€ 64.625,00	100,00%	€ 64.625,00
Bene N° 2 - Garage Busalla (GE) - Via	26,00 mq	450,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00

Semino Bastia 58A						
					Valore di stima:	€ 77.625,00

Valore di stima: € 77.625,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	7,50	%

Valore finale di stima: € 69.086,25

In ragione delle contingenze legate alla fase stagnante del mercato immobiliare e alla tipologia del bene e alla sua collocabilità sul mercato, il valore unitario di stima viene abbattuto del 3,5%.

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 7,50% del valore dell'immobile.

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.

Serra Riccò, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto

- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Restituzione planimetrie
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità aggiornato (Aggiornamento al 18/09/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A
Appartamento facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, distribuito su piano primo e secondo, tra loro comunicanti a mezzo scala interna nonché scala esterna, composto al P1 da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno e terrazzo, al P2 da corridoio e camera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 244, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è censito in ambito CO-NS (ambito di completamento dei nuclei insediati) del vigente PUC del Comune di Busalla
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A
Autorimessa facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, posto al piano strada (seminterrato), collegato al piano primo abitativo tramite scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 244, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è censito in ambito CO-NS (ambito di completamento dei nuclei insediati) del vigente PUC del Comune di Busalla

Prezzo base d'asta: € 69.086,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.086,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 244, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	117,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con necessità di effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, distribuito su piano primo e secondo, tra loro comunicanti a mezzo scala interna nonché scala esterna, composto al P1 da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno e terrazzo, al P2 da corridoio e camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, ivi risiedente.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Busalla (GE) - Via Semino Bastia 58A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 244, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con necessità di effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	Autorimessa facente parte di fabbricato da terra a tetto, distinto con il civico 58A di Via Semino Bastia, posto al piano strada (seminterrato), collegato al piano primo abitativo tramite scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, ivi risiedente.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/03/2012
Reg. gen. 8396 - Reg. part. 956
Importo: € 179.289,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.644,78
Rogante: not. F. Bonini
Data: 14/03/2012
N° repertorio: 51882
N° raccolta: 11614
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 19/06/2019
Reg. gen. 20447 - Reg. part. 3112
Importo: € 110.641,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.320,99

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 27/03/2013
Reg. gen. 10032 - Reg. part. 7933
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA SEMINO BASTIA 58A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/03/2012
Reg. gen. 8396 - Reg. part. 956
Importo: € 179.289,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.644,78

Rogante: not. F. Bonini
Data: 14/03/2012
N° repertorio: 51882
N° raccolta: 11614

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo
Iscritto a Genova il 19/06/2019
Reg. gen. 20447 - Reg. part. 3112
Importo: € 110.641,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.320,99

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 27/03/2013
Reg. gen. 10032 - Reg. part. 7933
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****