

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uras Miria, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Precisazioni.....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Lotto 3</b> .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Patti .....	19
Stato conservativo .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	25
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2025 del R.G.E.</b> .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29

## INCARICO

---

All'udienza del 07/10/2025, il sottoscritto Arch. Uras Miria, con studio in VIA SAN BERNARDO,21R - 16123 - Genova (GE), email miriamuras@yahoo.it, PEC miria.uras@archiworldpec.it, Tel. 3477355197, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2025 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 MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA MILITE IGNOTO, EDIFICIO 31, INTERNO 2, PIANO 1**

---

Palazzina ubicata in zona periferica di Busalla, in contesto misto residenziale e produttivo/artigianale, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali secondarie e di servizio (es. gommista, meccanico, piccole attività industriali e artigianali).

L'edificio è costituito da un piano terra ad uso box e locali simili e da n. 4 piani fuori terra e un piano sottotetto ad uso soffitta. La collocazione è in prossimità di un'arteria veicolare, rispetto alla quale risulta defilata; l'accesso avviene tramite breve sterrato carrabile. (ALLEGATO 1 FOTO 1)

Sotto il profilo urbanistico-territoriale l'area risulta servita dalla viabilità principale, con dotazione di servizi e funzioni eterogenee tipiche della periferia (residenze + piccole attività). Parcheggi pubblici: non risultano specificamente individuati in loco nella presente fase descrittiva; la sosta appare comunque possibile lungo la viabilità e nelle pertinenze, secondo la conformazione del contesto.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA MILITE IGNOTO, EDIFICIO 31, PIANO T**

---

Il box è identificato nella planimetria catastale con subalterno 17 (ALLEGATO 2). La demolizione della tramezza che lo separava dalla cantina rendendo l'ambiente unico, come si evince dalle planimetrie di rilievo (ALLEGATO3),(ALLEGATO 1 - FOTO 2-3)

Il box è accessibile direttamente dalla strada, tramite percorso carrabile di facile percorrenza (ALLEGATO 1 - FOTO 18-19-20).

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

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BUSALLA (GE) - VIA MILITE IGNOTO, EDIFICIO 31, PIANO T**

---

La cantina è indenticata nella planimetria catastale distinta con subalterno 13. Attualmente mediante l'eliminazione di una parete la sua superficie è stata inglobata al box rendendolo di fatto un unico locale. (ALLEGATO 1 -FOTO 18-19-20)

In ogni caso la cantina era accessibile solo dal box come si evince dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 2)

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

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Agli atti è presente il certificato notarile riassuntivo della situazione catastale e dei passaggi dei proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

### **CONFINI**

---

L'unità immobiliare confina a sud-est a nord-est ed a nord-ovest con il distacco condominiale; a sud-ovest con l'appartamento int. 1

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,87 mq	75,90 mq	1	75,90 mq	2,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,90 mq</b>		

La "superficie convenzionale" richiesta da Procedure.it, ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978, è determinata al netto delle murature. Per uniformità di criterio, come riferimento operativo si assumono i parametri delle tabelle OMI, applicati alla superficie lorda. Nella presente perizia, ai fini della stima del valore dell'immobile, si adotta la superficie lorda (ossia la superficie commerciale, secondo l'Allegato C del D.P.R. 138/1998), che nel caso in esame risulta pari a mq 75,90.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2001 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 316, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 5 Superficie catastale 82 mq Piano 1
Dal 30/10/2003 al 17/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 746, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 5 Superficie catastale 82 mq Piano 1
Dal 17/07/2009 al 25/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 82 mq Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	23	746	3		A3	1	5	82 mq		1	
--	----	-----	---	--	----	---	---	-------	--	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria depositata agli atti (ALLEGATO 2) non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; si allega, a confronto, la planimetria aggiornata (ALLEGATO 3).

Le principali difformità riscontrate sono le seguenti: il bagno risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato; risultano demolite le mazzette murarie ai lati dei pilastri; è stata eliminata la porta della cucina; è presente un varco nel solaio che consente l'accesso diretto al posto auto sottostante; infine, è stata demolita la tramezza divisoria tra posto auto e cantina, con conseguente unificazione dei due locali in un unico ambiente, rendendo di fatto l'appartamento la cantina e il box un unico elemento, seppur individuati catastalmente in modo separato.

La situazione sopra descritta richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale.

### **PRECISAZIONI**

---

Esiste congruenza tra esecutati e titolari dei diritti reali sull'immobile oggetto del pignoramento.

### **PATTI**

---

Nulla da rilevare sotto questo aspetto

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato dei prospetti dell'edificio condominiale è in precarie condizioni di manutenzione (ALLEGATO 1 FOTO 2-3); L'unità immobiliare è sufficientemente in ordine, con impianto di riscaldamento autonomo, infissi esterni dotati di vetrocamera ed infissi interni in legno; pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in piastrelle. (ALLEGATO 1 FOTO DALLA 7 ALLA 16 )

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni (atrio e scale) - pur non presentando finiture di pregio - sono in buono stato di conservazione. L'atrio presenta pavimentazione in graniglia; le scale sono in marmo di Carrara con ringhiere in elementi in ferro e corrimano in legno. (ALLEGATO 1 FOTO 4-5-6)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame (vedi planimetria – ALLEGATO 3) è ubicato sul lato sud-est dell'edificio condominiale e si sviluppa in un alloggio composto da ingresso (foto 6-7-8), due camere (foto 9-11-12), bagno (foto 13), soggiorno con poggiolo (foto 14-15) e cucina/pranzo (foto 16). È inoltre presente una soffitta di pertinenza nel sottotetto, accessibile dal vano scala condominiale (foto 17).

L'altezza interna utile è pari a 2,90 m, ad eccezione del bagno e di un disimpegno che presentano altezza di 2,70 m.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico e televisivo; l'impianto termico è autonomo. Da una valutazione a vista gli impianti risultano completi e funzionanti, tuttavia non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità (DI.CO).

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta strutture verticali costituite da travi e pilastri con tamponamenti in laterizio, verosimilmente con intercapedine d'aria; i solai sono in laterocemento. La copertura è a falde in cemento armato, con manto in tegole marsigliesi. Le pareti, interne ed esterne, sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne sono in gres e ceramica, con pavimento in legno nelle camere. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato.

Le parti comuni si presentano con atrio con pavimentazione in graniglia; le scale hanno pareti tinteggiate e pedate in marmo. Il condominio è privo di ascensore.

L'immobile gode di doppia esposizione e doppia entrata, sud-est e nord-ovest. A servizio della proprietà è presente un posto auto coperto in box di proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

l'immobile risulta occupato dai debitori e dai figli minori

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2001 al 30/10/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2003 al 17/07/2009	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/09/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da richiesta di mutuo  
 Iscritto a Genova il 20/07/2009  
 Reg. gen. 1682 - Reg. part. 1277  
 Importo: € 296.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 148.000,00

- **Ipoteca della riscossione** derivante da debiti con A.d.E  
Iscritto a Genova il 15/02/2018  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 4818  
Importo: € 55.627,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.813,58

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 07/08/2025  
Reg. gen. 28819 - Reg. part. 22841  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Risulta agli atti scaricati da POLISWEB un documento emesso d'AdE in cui relativamente all'ipoteca del 15/02/2018 è riportato un importo differente da quanto indicato nella certificazione notarile. Si specifica che il documento dell'AdE riporta una data successiva a quella della certificazione notarile.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è a destinazione abitativa, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI RQ-CU (ALLEGATO 10)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Cronistoria e verifica di conformità edilizia-urbanistica (palazzina)

Dalla documentazione reperita risulta quanto segue.

1) Titolo originario

La palazzina è stata realizzata in forza di Concessione edilizia del 25/08/1961. (ALLEGATO 6)

È presente Decreto di abitabilità del 24/11/1962.(ALLEGATO 7)

Gli elaborati del 1961-1962 riportano il prospetto principale, che risulta coincidente con lo stato dei luoghi

attuale.

## 2) Elaborati “piano tipo” (ALLEGATO 8)

La planimetria del piano tipo (titolo originario) risulta non sovrapponibile allo stato attuale, in quanto modificata negli elementi già descritti nella presente perizia (difformità interne/distributive già evidenziate).

## 3) Istanza successiva (1986) – accessi box e ingresso condominiale

In data 23/01/1986 è stata presentata richiesta di concessione per opere riguardanti:

apertura di n. 2 porte di accesso ai box;

apertura di n. 1 porta di accesso all’ingresso condominiale.

La richiesta risulta autorizzata in data 09/03/1986.

## 4) Incongruenze negli elaborati 1986 (ALLEGATO 9)

Gli elaborati allegati alla pratica del 1986 riportano uno “stato attuale” dei prospetti che risulta incongruente rispetto a quanto autorizzato nel 1962.

Tuttavia, il prospetto del 1962 risulta coerente con lo stato attuale, mentre l’incongruenza sembra concentrarsi nella rappresentazione riportata in allegato nel 1986.

## Conclusione

Alla luce di quanto sopra, non emergono difformità sui prospetti principali rispetto al titolo originario (1961-1962); restano invece confermate le difformità interne già descritte nella perizia, per le quali si rende necessario l’allineamento sotto il profilo dei titoli edilizi e, conseguentemente, l’aggiornamento catastale (ovvero il ripristino allo stato autorizzato, secondo quanto meglio specificato nei relativi paragrafi).

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico è stato richiesto agli uffici preposti ed è allegata la copia conforme (ALLEGATO 4)

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'Amministratore del Condominio di Via Milite Ignoto 31 (all'interno del quale è situato l'immobile de quo) mi ha inviato un rendiconto (ALLEGATO 10) da cui risulta che - relativamente all'int.2 - per l'anno 2024 ci sono

rate di amministrazione ordinaria scadute per un totale di € 526,64. Gli Esecutati hanno inoltre un arretrato rata relativa all'amministrazione ordinaria 2025 pari ad € 528,11. In totale quindi il debito degli Esecutati nei confronti del Condominio ammonta ad € 1054,75

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Agli atti è presente il certificato notarile riassuntivo della situazione catastale e dei passaggi dei proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

---

Il box è ubicato al piano terra della palazzina. Lato sud-est (ingresso): confina con distacco sul fronte. Lato nord-est (parete perimetrale): confina con distacco condominiale. Lato sud -ovest: in origine confinava con la cantina intestata ai proprietari; tale separazione è venuta meno poiché la parete risulta demolita. Lato nord-ovest: confina con altro box di diversa proprietà.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
box	18,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,60 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,00 mq</b>		

La “superficie convenzionale” richiesta da Procedure.it, ai sensi dell’art. 13 della L. 392/1978, è determinata al netto delle murature. Per uniformità di criterio, come riferimento operativo si assumono i parametri delle tabelle OMI, applicati alla superficie lorda. Nella presente perizia, ai fini della stima del valore dell’immobile, si adotta la superficie lorda (ossia la superficie commerciale, secondo l’Allegato C del D.P.R. 138/1998), che nel caso in esame risulta pari a mq. 23.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>31/07/2001</b> al <b>30/10/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 316, Sub. 17 Categoria C6 Superficie catastale 23 mq Piano T
Dal <b>30/10/2003</b> al <b>17/07/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 746, Sub. 17 Categoria C6 Superficie catastale 23 mq Piano T
Dal <b>17/07/2009</b> al <b>25/05/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 746, Sub. 17 Categoria C6 Superficie catastale 23 mq Piano T

## DATI CATASTALI

<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>
	23	746	17		C6		18	23 mq		T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria depositata agli atti (ALLEGATO 2) non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; si allega, a confronto, la planimetria aggiornata (ALLEGATO 3).

Le principali difformità riscontrate;

Un varco nel solaio che consente l'accesso diretto dal box all'appartamento soprastante; la demolizione di tramezza tra il box e la cantina, creando un unico ambiente.

La situazione sopra descritta, per essere mantenuta, richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale, oltreché il pagamento di una sanzione pecuniaria. Oppure il ripristino dello stato iniziale, mediante ricostruzione della tramezza e del solaio.

### **PRECISAZIONI**

---

Esiste congruenza tra esecutati e titolari dei diritti reali sull'immobile oggetto del pignoramento.

### **PATTI**

---

Nulla da rilevare sotto questo aspetto

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato dei prospetti dell'edificio condominiale è in precarie condizioni di manutenzione; Il box è sufficientemente in ordine. L'infixo esterno è costituito da due ante in legno non motorizzate. La pavimentazione in cemento liscio o in resina appare in sufficienti condizioni di manutenzione.

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

---

Esiste servitù di passaggio per accedere alla cantina. Attualmente il box e la cantina sono fusi in un unico ambiente, senza alcun titolo edilizio.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione: Sud-est e Nord-ovest

Altezza interna utile: 2.60 mt

Str. verticali: In travi e pilasti con tamponamento in mattoni, si può presupporre con camera d'aria

Solai: Latero cemento

Pareti esterne ed interne: le pareti sono intonacate e tinteggiate ( ALLEGATO 1 FOTO 19-20)

Pavimentazione interna: pavimentazione in cemento liscio o resina  
 Infissi esterni ed interni: porta di accesso al box costituita da due ante in legno con movimentazione manuale.  
 Impianto elettrico, idrico e altri impianti: gli impianti, da una valutazione a vista risultano completi e funzionanti, non è stato possibile recuperare le DI.CO

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta di proprietà e utilizzato dagli esecutari

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2001 al 30/10/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/10/2003 al 17/07/2009	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 17/07/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Richiesta mutuo  
Iscritto a Genova il 20/07/2009  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 4406  
Importo: € 296.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.000,00
- **Ipoteca della riscossione** derivante da debiti con A.d.E  
Iscritto a Genova il 15/02/2018  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 4818  
Importo: € 55.627,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.813,58

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 07/08/2025  
Reg. gen. 28819 - Reg. part. 22841  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Risulta agli atti scaricati da POLISWEB un documento emesso d'AdE in cui relativamente all'ipoteca del 15/02/2018 è riportato un importo differente da quanto indicato nella certificazione notarile. Si specifica che il

documento dell'AdE riporta una data successiva a quella della certificazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è a destinazione box, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI RQ-CU (ALLEGATO 12)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'ultima planimetria depositata agli atti (ALLEGATO 2) non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; si allega, a confronto, la planimetria aggiornata (ALLEGATO 3).

Le principali difformità riscontrate;

Un varco nel solaio che consente l'accesso diretto dal box all'appartamento soprastante; la demolizione di tramezza tra il box e la cantina, creando un unico ambiente. (allegato 1 foto 18-19-20)

La situazione sopra descritta, per essere mantenuta, richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale, oltreché il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Oppure il ripristino dello stato iniziale, mediante ricostruzione della tramezza e del solaio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'Amministratore del Condominio di Via Milite Ignoto 31 (all'interno del quale è situato l'immobile de quo) mi ha inviato un rendiconto (ALLEGATO 6) da cui risulta che - relativamente al box D - per l'anno 2024 ci sono rate di amministrazione ordinaria scadute per un totale di € 20,31. Gli Esecutati hanno inoltre un arretrato rata relativa all'amministrazione ordinaria 2025 pari ad € 17,03. In totale quindi il debito degli Esecutati nei confronti del Condominio ammonta ad € 37,34

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Agli atti è presente il certificato notarile riassuntivo della situazione catastale e dei passaggi dei proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

---

La cantina è ubicata al piano terra della palazzina. Lato sud-est: in origine confinava con il box auto. Lato nord-est (parete perimetrale): confina con distacco condominiale. Lato nord -ovest: (parete perimetrale): confina con altra cantina di diversa proprietà. Lato sud-ovest: confina con distacco condominiale .

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA	13,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

La “superficie convenzionale” richiesta da Procedure.it, ai sensi dell’art. 13 della L. 392/1978, è determinata al netto delle murature. Per uniformità di criterio, come riferimento operativo si assumono i parametri delle tabelle OMI, applicati alla superficie lorda. Nella presente perizia, ai fini della stima del valore dell’immobile, si adotta la superficie lorda (ossia la superficie commerciale, secondo l’Allegato C del D.P.R. 138/1998), che nel caso in esame risulta pari a mq.17

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2001 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 316, Sub. 13 Categoria C2 Superficie catastale 17 mq Piano T
Dal 30/10/2003 al 17/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 746, Sub. 13 Categoria C2 Superficie catastale 17 mq Piano T
Dal 30/10/2003 al 25/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 746, Sub. 13 Categoria C2 Superficie catastale 17 mq Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	746	13		C2			17 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria depositata agli atti (ALLEGATO 2) non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; si allega, a confronto, la planimetria aggiornata (ALLEGATO 3).

La situazione sopra descritta, per essere mantenuta, richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale, oltreché il pagamento di una sanzione pecuniaria. Oppure il ripristino dello stato iniziale, mediante ricostruzione della tramezza.

## PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra esecutati e titolari dei diritti reali sull'immobile oggetto del pignoramento.

## PATTI

Nulla da rilevare sotto questo aspetto

## STATO CONSERVATIVO

---

Il vano che costituiva la cantina è stato inglobato nel vano del box auto ed è stato attrezzato con un angolo cucina (ALLEGATO 1 FOTO 20).Lo stato di manutenzione è in sufficienti condizioni di manutenzione. Le pareti risultano intonacate e imbiancate, è dotato di impianto elettrico ed idrico. La pavimentazione è in cemento liscio o in resina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud-est e Nord-ovest

Altezza interna utile: 2.60 mt

Str. verticali: In travi e pilastri con tamponamento in mattoni, si può presupporre con camera d'aria

Solai: Latero cemento

Pareti esterne ed interne: le pareti sono intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in cemento liscio o resina

Infissi esterni ed interni: finestra in alluminio.

Impianto elettrico, idrico e altri impianti: gli impianti, da una valutazione a vista risultano completi e funzionanti, non è stato possibile recuperare le DI.CO

(ALLEGATO 1 foto 19-20 )

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2001 al 30/10/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2003 al 17/07/2009	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/07/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da richiesta di mutuo  
Iscritto a Genova il 20/07/2009  
Reg. gen. 1682 - Reg. part. 1277  
Importo: € 296.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 148.000,00

- **Ipoteca della riscossione** derivante da debiti con A.d.E  
Iscritto a Genova il 15/02/2018  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 4818  
Importo: € 55.627,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.813,58

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 07/08/2025  
Reg. gen. 28819 - Reg. part. 22841  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Risulta agli atti scaricati da POLISWEB un documento emesso d'AdE in cui relativamente all'ipoteca del 15/02/2018 è riportato un importo differente da quanto indicato nella certificazione notarile. Si specifica che il documento dell'AdE riporta una data successiva a quella della certificazione notarile.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile risulta accatastato e autorizzato con destinazione a cantina, in coerenza con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Successivamente, all'interno del locale assentito come cantina è stato realizzato un angolo cottura, configurando un utilizzo non conforme e non autorizzato, in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia e con le norme di settore applicabili.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'ultima planimetria depositata agli atti (ALLEGATO 2) non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo; si allega, a confronto, la planimetria aggiornata (ALLEGATO 3).

Le principali difformità riscontrate;

La demolizione di tramezza tra il box e la cantina, creando un unico ambiente. (allegato 1 foto 18-19-20)

La situazione sopra descritta, per essere mantenuta, richiede l'allineamento sotto il profilo dei titoli/permessi edilizi e, conseguentemente, l'aggiornamento catastale, oltreché il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Oppure il ripristino dello stato iniziale, mediante ricostruzione della tramezza e del solaio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio di Via Milite Ignoto 31 (ALLEGATO 6) risulta che la cantina n. 4 non è individuata come unità autonoma nel riparto, in quanto risulta accorpata/inglobata nel box.

In assenza di una specifica imputazione separata, ai fini della presente perizia si procede a una stima empirica dei costi di amministrazione, attribuendo alla cantina una quota parte dell'importo attualmente imputato al box.

Ne consegue che il debito complessivo degli Esecutati nei confronti del Condominio è pari a € 8,63, importo già ricompreso nella contabilità riferita al box.

## 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 MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1 Palazzina ubicata in zona periferica di Busalla, in contesto misto residenziale e produttivo/artigianale, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali secondarie e di servizio (es. gommista, meccanico, piccole attività industriali e artigianali). L'edificio è costituito da un piano terra ad uso box e locali simili e da n. 4 piani fuori terra e un piano sottotetto ad uso soffitta. La collocazione è in prossimità di un'arteria veicolare, rispetto alla quale risulta defilata; l'accesso avviene tramite breve sterrato carrabile. (ALLEGATO 1 FOTO 1) Sotto il profilo urbanistico-territoriale l'area risulta servita dalla viabilità principale, con dotazione di servizi e funzioni eterogenee tipiche della periferia (residenze + piccole attività). Parcheggi pubblici: non risultano specificamente individuati in loco nella presente fase descrittiva; la sosta appare comunque possibile lungo la viabilità e nelle pertinenze, secondo la conformazione del contesto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 3, Categoria A3Valore di stima del bene: € 38.975,00

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati in categoria A/3, ossia "abitazione di tipo economico" secondo la classificazione catastale. I valori di riferimento OMI per abitazioni assimilabili, nella zona considerata, si collocano in una forchetta compresa tra € 360/mq e € 530/mq (cfr. ALLEGATO 5). All'interno di tale intervallo, il valore unitario viene individuato tenendo conto — nel caso specifico — di elementi come la qualità del fabbricato, l'accessibilità (anche carrabile), il piano, il soleggiamento, la vista e la luminosità, lo stato manutentivo e le prestazioni energetiche; sotto quest'ultimo profilo si evidenzia che l'APE attribuisce all'immobile la classe C. Considerati i parametri sopra richiamati, ritengo congruo adottare un valore unitario pari a € 500/mq. Applicandolo alla superficie commerciale dell'abitazione, pari a mq 75,90, si ottiene un valore di € 37.950,00. Si applica quindi una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi ed evizione, pari a € 1.897,50, con conseguente valore di € 36.052,50.

A tale importo va aggiunto il valore della soffitta pertinenziale di mq 8,20: trattandosi di pertinenza accessoria non comunicante con l'alloggio (accesso da scala condominiale), la superficie viene omogeneizzata al 25% ai sensi dei criteri estimativi (DPR 138/98), ottenendo una superficie equivalente pari a mq 2,05 (8,20 × 0,25). Valorizzata a € 500/mq, ne deriva un importo di € 1.025,00. Il valore complessivo (abitazione + soffitta) risulta quindi pari a € 37.077,50.

Sono infine da detrarre le spese condominiali insolute pari a € 1.054,75 e i costi stimati per la regolarizzazione delle difformità edilizie, quantificabili in circa € 1.000,00. Effettuate le detrazioni, il valore finale risulta pari a € 35.022,75 (arrotondabile a € 35.023,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1	75,90 mq	500,00 €/mq	€ 38.975,00	100,00%	€ 38.975,00
				Valore di stima:	€ 38.975,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T

Il box è identificato nella planimetria catastale con subalterno 17 (ALLEGATO 2). La demolizione della tramezza che lo separava dalla cantina rendendo l'ambiente unico, come si evince dalle planimetrie di rilievo (ALLEGATO3),(ALLEGATO 1 - FOTO 2-3) Il box è accessibile direttamente dalla strada, tramite percorso carrabile di facile percorrenza (ALLEGATO 1 - FOTO 18-19-20).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 17, Categoria C6Valore di stima del bene: € 23.000,00

Valore di stima del bene: € 23.000 Il box in esame è accatastato in categoria C/6, cioè come "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse" secondo la tabella delle categorie catastali. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per i box in questa zona della città, va da un minimo di € 810/mq. ad un massimo di € 1200/mq. (ALLEGATO 5) Il valore più congruo nell'intervallo tra € 810/mq. ed € 1200/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui il box insiste, la facilità di accesso, l'altezza interna, lo stato di manutenzione. Tutto considerato, in base ai parametri di valutazione sopra elencati, si può ritenere congruo un valore di € 1000/mq., che moltiplicato per gli 23,00 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 23.000. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo 23.000 - 1.150 = € 21.850. Ci sono poi da detrarre gli importi relativi alle spese condominiali insolute (€ 21.47 ) ed i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie (€ 1000 circa). Detraendo questi importi si determina un valore di € 20.828 (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T	23,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 23.000,00		
				Valore di stima:	€ 23.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3 - Cantina ubicata a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T**  
 La cantina è indenticata nella planimetria catastale distinta con subalterno 13. Attualmente mediante l'eliminazione di una parete la sua superficie è stata inglobata al box rendendolo di fatto un unico locale. (ALLEGATO 1 -FOTO 18-19-20) In ogni caso la cantina era accessibile solo dal box come si evince dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 2)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 13, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 4.250,00  
 Cantina (cat. C/2, sub. autonomo, sup. indicativa 17 mq, accesso dal box)  
 Non risultano disponibili quotazioni OMI specifiche per la tipologia "cantina" come unità autonoma. Considerato inoltre che l'accesso avviene esclusivamente tramite il box, la cantina presenta fruibilità e commerciabilità autonoma limitate, configurandosi come pertinenza funzionale del box.  
 Ai fini estimativi si procede con stima indiretta per analogia mediante superficie ragguagliata, applicando il valore unitario ricavato dalla stima del box (€/mq). Assunto un coefficiente prudenziale per locale accessorio/deposito pari a 0,25, si ottiene:  $17 \text{ mq} \times 0,25 = 4,25 \text{ mq equivalenti}$ .  
 Posto il valore unitario del box pari a € 1000/mq (23.000/23 mq), il valore attribuibile alla cantina risulta pari a € 4.250. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo  $4.250 - 212,5 = € 4.037$ . Ci sono poi da detrarre gli importi relativi alle spese condominiali insolute (€ 15.86) ed i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie (€ 1000 circa). Detraendo questi importi si determina un valore di € 3.021 (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 4.250,00

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 14/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Uras Miria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - RILIEVO ELABORATO GRAFICO P1-PT
- ✓ Altri allegati - APE COPIA CONFORME
- ✓ Altri allegati - VALORI OMI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1  
Palazzina ubicata in zona periferica di Busalla, in contesto misto residenziale e produttivo/artigianale, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali secondarie e di servizio (es. gommista, meccanico, piccole attività industriali e artigianali). L'edificio è costituito da un piano terra ad uso box e locali simili e da n. 4 piani fuori terra e un piano sottotetto ad uso soffitta. La collocazione è in prossimità di un'arteria veicolare, rispetto alla quale risulta defilata; l'accesso avviene tramite breve sterrato carrabile. (ALLEGATO 1 FOTO 1) Sotto il profilo urbanistico-territoriale l'area risulta servita dalla viabilità principale, con dotazione di servizi e funzioni eterogenee tipiche della periferia (residenze + piccole attività). Parcheggi pubblici: non risultano specificamente individuati in loco nella presente fase descrittiva; la sosta appare comunque possibile lungo la viabilità e nelle pertinenze, secondo la conformazione del contesto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 3, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: L'immobile è a destinazione abitativa, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI RQ-CU (ALLEGATO 10)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T  
Il box è identificato nella planimetria catastale con subalterno 17 (ALLEGATO 2). La demolizione della tramezza che lo separava dalla cantina rendendo l'ambiente unico, come si evince dalle planimetrie di rilievo (ALLEGATO 3),(ALLEGATO 1 - FOTO 2-3) Il box è accessibile direttamente dalla strada, tramite percorso carrabile di facile percorrenza (ALLEGATO 1 - FOTO 18-19-20).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 17, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: L'immobile è a destinazione box, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI RQ-CU (ALLEGATO 12)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T  
La cantina è indentificata nella planimetria catastale distinta con subalterno 13. Attualmente mediante l'eliminazione di una parete la sua superficie è stata inglobata al box rendendolo di fatto un unico locale. (ALLEGATO 1 -FOTO 18-19-20) In ogni caso la cantina era accessibile solo dal box come si evince dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 2)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 13, Categoria C2  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta accatastato e autorizzato con destinazione a cantina, in coerenza con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale. Successivamente, all'interno del locale assentito come cantina è stato realizzato un angolo cottura, configurando un utilizzo non conforme e non autorizzato, in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia e con le norme di settore applicabili.

# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 311/2025 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	75,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato dei prospetti dell'edificio condominiale è in precarie condizioni di manutenzione (ALLEGATO 1 FOTO 2-3); L'unità immobiliare è sufficientemente in ordine, con impianto di riscaldamento autonomo, infissi esterni dotati di vetrocamera ed infissi interni in legno; pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in piastrelle. (ALLEGATO 1 FOTO DALLA 7 ALLA 16)		
<b>Descrizione:</b>	Palazzina ubicata in zona periferica di Busalla, in contesto misto residenziale e produttivo/artigianale, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali secondarie e di servizio (es. gommista, meccanico, piccole attività industriali e artigianali). L'edificio è costituito da un piano terra ad uso box e locali similari e da n. 4 piani fuori terra e un piano sottotetto ad uso soffitta. La collocazione è in prossimità di un'arteria veicolare, rispetto alla quale risulta defilata; l'accesso avviene tramite breve sterrato carrabile. (ALLEGATO 1 FOTO 1) Sotto il profilo urbanistico-territoriale l'area risulta servita dalla viabilità principale, con dotazione di servizi e funzioni eterogenee tipiche della periferia (residenze + piccole attività). Parcheggi pubblici: non risultano specificamente individuati in loco nella presente fase descrittiva; la sosta appare comunque possibile lungo la viabilità e nelle pertinenze, secondo la conformazione del contesto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dai debitori e dai figli minori		

### LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 17, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato dei prospetti dell'edificio condominiale è in precarie condizioni di manutenzione; Il box è sufficientemente in ordine. L'infisso esterno è costituito da due ante in legno non motorizzate. La pavimentazione in cemento liscio o in resina appare in sufficienti condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il box è identificato nella planimetria catastale con subalterno 17 (ALLEGATO 2). La demolizione della tramezza che lo separava dalla cantina rendendo l'ambiente unico, come si evince dalle planimetrie di rilievo (ALLEGATO3),(ALLEGATO 1 - FOTO 2-3) Il box è accessibile direttamente dalla strada, tramite percorso carrabile di facile percorrenza (ALLEGATO 1 - FOTO 18-19-20).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta di proprietà e utilizzato dagli esecutati		

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Busalla (GE) - VIA MILITE IGNOTO, edificio 31, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 746, Sub. 13, Categoria C2	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il vano che costituiva la cantina è stato inglobato nel vano del box auto ed è stato attrezzato con un angolo cucina (ALLEGATO 1 FOTO 20).Lo stato di manutenzione è in sufficienti condizioni di manutenzione. Le pareti risultano intonacate e imbiancate, è dotato di impianto elettrico ed idrico. La pavimentazione è in cemento liscio o in resina.		
<b>Descrizione:</b>	La cantina è indentificata nella planimetria catastale distinta con subalterno 13.Attualmente mediante l'eliminazione di una parete la sua superficie è stata inglobata al box rendendolo di fatto un unico locale. (ALLEGATO 1 -FOTO 18-19-20) In ogni caso la cantina era accessibile solo dal box come si evince dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 2)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta utilizzato dagli esecutati		