
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuffra Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 480/2021 riunita a R.G.E. 70/2022

promossa da



**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	8
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	8
Patti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	9

Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	16

Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 480/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.726,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 05/10/2022, il sottoscritto Arch. Giuffra Patrizia, con studio in Corso Matteotti, 53 - 16035 - Rapallo (GE), email archgiuffra@libero.it, Tel. 0185 57804, cod.fisc. GFFPRZ56S61H183K, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2022 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 Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

L'immobile in oggetto si trova a Busalla, comune di circa 5000 abitanti sito a Nord di Genova, a 360 mt. di altitudine, nell'alta valle Scrivia ; in particolare è ubicato nella frazione di Sarissola che si sviluppa sulla sponda destra del torrente a circa 2 Km dal centro, distanza percorribile in auto in 5 minuti ed a piedi in circa 15 minuti.

La frazione, che conta circa 2500 abitanti, dispone di negozi e supermercati ed è dotata sia di una scuola primaria che di una secondaria di primo grado, oltre ad un asilo nido, "Albero blu", sito nella parte terminale di via Giacinto Macciò proprio di fronte al condominio civico 18 in cui è ubicato l'immobile da periziare ; come visibile dalla documentazione fotografica, quest'ultimo sorge in posizione leggermente rialzata, in adiacenza a cortile di parcheggio e davanti ad un'area verde sulla sommità della quale è ubicata la chiesa della frazione, in contesto tranquillo e panoramico.

L'edificio, edificato nel 1973, è composto di 2 corpi (F-G) a 4 piani fuori terra con autorimessa interrata e conta 18 appartamenti ; l'appartamento da periziare, int. 9, è posto al piano quarto (sottotetto) del civico 18F ed è composto di ingresso, ampio soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e locale dispensa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

L'immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel cortile di accesso e parcheggio del condominio civico 18 di via Giacinto Macciò, in frazione Sarissola del comune di Busalla, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1.

L'accesso all'area avviene direttamente da via Giacinto Macciò ; come visibile dalla documentazione fotografica (all. 3), il posto auto, non delimitato, è ubicato nell'angolo del piazzale adiacente al muro di sostegno della strada.

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 Giacinto Macchiò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macchiò n. 18F - posto auto n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

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 GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

L'appartamento confina sopra con il tetto, sotto con l'interno 8, dai lati con vano scala, muri perimetrali esterni ed appartamento interno 9 del civico 18G.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Il posto auto confina con il cortile di accesso e parcheggio, il posto auto n. 2, il giardino dell'appartamento int. 1 del civico 18F e con via Giacinto Macciò.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	100,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,45 m	4 (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	686	41		A2	1	4		452,42 €	4	

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 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	686	42		C6	1	15	15 mq	107,68 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

nessuna

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

nessuno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Le finiture dell'appartamento, pur se datate, sono in buon stato di conservazione.

Gli impianti sono efficienti ma da portare a norma.

Si sono rilevate tracce di infiltrazioni di umidità provenienti dal tetto in alcuni punti dei soffitti e delle pareti (vedi foto n. 20 - All.3).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

la pavimentazione in asfalto è in parte deteriorata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Le parti comuni condominiali sono specificate all'art. 1 del Regolamento di Condominio allegato al n. 8.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Le parti comuni condominiali sono specificate all'art. 1 del Regolamento di Condominio allegato al n. 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

nessuna

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Fondazioni . in C.A. da verificare

Esposizione: il soggiorno è orientato a Nord, cucina e camera a Sud, bagno e dispensa ad Est

Altezza interna utile : da mt. 1,50 a 3,40.

Str. verticali: C.A. da verificare

Solai: C.A. da verificare

Copertura: a falda con struttura in C.A. da verificare. L'appartamento è mansardato.

Manto di copertura : tegole

Pareti esterne ed interne: mattoni pieni e forati

Pavimentazione interna: marmo e ceramica in bagno

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio, interni in legno.

Scale: la scala condominiale di accesso è rivestita in marmo, i pianerottoli in ceramica.

Impianti: elettrico, idrico efficienti ma da portare a norma ; impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori. Acqua calda sanitaria centralizzata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

La pavimentazione dell'area di parcheggio è in asfalto, nella parte adiacente al muro di sostegno della strada ha fondo erboso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

L'appartamento risulta abitato dai comproprietari eseguiti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Il posto auto è utilizzato dai comproprietari eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1986 al 25/11/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Castiglione di Genova	11/12/1986	38824	17568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	18/12/1986	34213	24199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	18/12/1986	027606	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1986 al 25/11/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armando Castiglione di Genova	11/12/1986	38824	17568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Genova	18/12/1986	34213	24199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Genova	18/12/1986	027606			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 16/06/2008
Reg. gen. 23315 - Reg. part. 4343
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 18/03/2016
Reg. gen. 7684 - Reg. part. 1182
Quota: 1/2
Importo: € 36.732,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 22/03/2021
Reg. gen. 9744 - Reg. part. 1342
Quota: 1/2
Importo: € 4.984,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giudice di Pace di Genova
Data: 06/08/2020
N° repertorio: 2096/2020



Trascrizioni

- **fondo patrimoniale**
Trascritto a Genova il 22/11/2006
Reg. gen. 55823 - Reg. part. 33255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La costituzione del fondo è stata seguita da annotazione di inefficacia parziale trascritta in data 08/02/2012 ai nn. 4569/440 a seguito di sentenza del Tribunale di Genova del 13/05/2011 - RG 1892/2011.
- **revoca ipoteca giudiziale**
Trascritto a Genova il 03/08/2009
Reg. gen. 25546 - Reg. part. 17760
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 24/02/2012
Reg. gen. 6247 - Reg. part. 4971
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 12/10/2021
Reg. gen. 36611 - Reg. part. 27933
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 15/02/2022
Reg. gen. 4735 - Reg. part. 3453



Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione pignoramenti :
3 X (€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00) = € 882.00
Spese di cancellazione ipoteche :
tasse ipotecarie : Euro 35,00
Bollo : Euro 59,00
imposta :
Euro (0,50 % X 36.732,49) = Euro 183,66
Euro (0,50 % X 4.984,04) = Euro 24,92
TOTALE spese di cancellazione:
Euro (588,00 + 35,00 + 35,00 + 59,00 + 59,00 + 183,66 + 24,92) = Euro 1278,58

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 16/06/2008
Reg. gen. 23315 - Reg. part. 4343
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 18/03/2016
Reg. gen. 7684 - Reg. part. 1182
Quota: 1/2
Importo: € 36.732,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 22/03/2021
Reg. gen. 9744 - Reg. part. 1342
Quota: 1/2
Importo: € 4.984,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Rogante: Giudice di Pace di Genova
Data: 06/08/2020
N° repertorio: 2096/2020
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **fondo patrimoniale**

Trascritto a Genova il 22/11/2006

Reg. gen. 55823 - Reg. part. 33255

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La costituzione del fondo è stata seguita da annotazione di inefficacia parziale trascritta in data 08/02/2012 ai nn. 4569/440 a seguito di sentenza del Tribunale di Genova del 13/05/2011 - RG 1892/2011.

- **revoca ipoteca giudiziale**

Trascritto a Genova il 03/08/2009

Reg. gen. 25546 - Reg. part. 17760

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

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 24/02/2012

Reg. gen. 6247 - Reg. part. 4971

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 12/10/2021

Reg. gen. 36611 - Reg. part. 27933

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/02/2022

Reg. gen. 4735 - Reg. part. 3453

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Spese di cancellazione pignoramenti :

3 X (€ 200.00 + € 59.00 (bollo) + € 35.00 (tasse ipotecarie) = € 294.00) = € 882.00

Spese di cancellazione ipoteche :

tasse ipotecarie : Euro 35,00

Bollo : Euro 59,00

imposta :

Euro (0,50 % X 36.732,49) = Euro 183,66

Euro (0,50 % X 4.984,04) = Euro 24,92

TOTALE spese di cancellazione:

Euro (588,00 + 35,00 + 35,00 + 59,00 + 59,00 + 183,66 + 24,92) = Euro 1278,50

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

L'immobile ricade in zona RQ-TU, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi" del Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 2/9/2020 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 852 del 5/8/2020. Ai sensi delle relative N.T.A. nella zona sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme di livello puntuale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

L'immobile ricade in zona RQ-TU, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi" del Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 2/9/2020 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 852 del 5/8/2020. Ai sensi delle relative N.T.A. nella zona sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme di livello puntuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

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

Come risulta dall'all. 6, con la concessione in sanatoria del 21/7/1986 n. prot. 6316/85/1 il Comune di Busalla autorizzava la Edilizia Valle Rosa S.r.l, costruttrice del caseggiato di via G.Macciò n. 18F, alla realizzazione dell'appartamento in oggetto, in difformità dalla licenza edilizia originaria, n. 728 del 21/3/1973 ; alla suddetta concessione seguiva il rilascio del decreto di abitabilità prot. n. 4313 del 26/7/1986.

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.

Nella pianta allegata alla pratica di sanatoria (all. 6) non risulta rappresentata la finestra a filo falda della cucina, visibile nella foto n. 12 dell'all. 3 e rappresentata nella pianta di rilievo dell'all. 10.

Ai sensi dell'art. 22 - comma 1, lett. a) - del DPR 380/2001 e s.m.i, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria effettuato sul prospetto dell'edificio, esso è subordinato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Essendo stato realizzato in assenza di quest'ultima ma in conformità "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda" e non ricadendo in zona di vincolo, ai sensi dell'art. 37 - comma 4 - dello stesso DPR per tale abuso può essere ottenuta la sanatoria "versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro , stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Nel caso in esame si reputa ragionevole per la redazione della pratica di regolarizzazione da parte di tecnico

abilitato l'importo forfettario di Euro 1.200,00, comprensivo di sanzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

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

Il condominio è stato costruito a seguito della licenza edilizia n. 728 del 21/3/1973

L'immobile risulta regolare

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - INT. 9, EDIFICIO UNICO, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 4

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.272,74

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alle spese insolute sopra indicate occorre aggiungere l'importo delle spese legali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUSALLA (GE) - VIA GIACINTO MACCIÒ N. 18F - POSTO AUTO N. 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel caso in esame, trattandosi di un appartamento con posto auto, pur se catastalmente distinti, per la miglior commerciabilità dei beni si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, 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, 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 Giacinto Macchiò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4
L'immobile in oggetto si trova a Busalla, comune di circa 5000 abitanti sito a Nord di Genova, a 360 mt. di altitudine, nell'alta valle Scrivia ; in particolare è ubicato nella frazione di Sarissola che si sviluppa

sulla sponda destra del torrente a circa 2 Km dal centro, distanza percorribile in auto in 5 minuti ed a piedi in circa 15 minuti. La frazione, che conta circa 2500 abitanti, dispone di negozi e supermercati ed è dotata sia di una scuola primaria che di una secondaria di primo grado, oltre ad un asilo nido, "Albero blu", sito nella parte terminale di via Giacinto Macciò proprio di fronte al condominio civico 18 in cui è ubicato l'immobile da periziare ; come visibile dalla documentazione fotografica, quest'ultimo sorge in posizione leggermente rialzata, in adiacenza a cortile di parcheggio e davanti ad un'area verde sulla sommità della quale è ubicata la chiesa della frazione, in contesto tranquillo e panoramico. L'edificio, edificato nel 1973, è composto di 2 corpi (F-G) a 4 piani fuori terra con autorimessa interrata e conta 18 appartamenti ; l'appartamento da periziare, int. 9, è posto al piano quarto (sottotetto) del civico 18F ed è composto di ingresso, ampio soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e locale dispensa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 686, Sub. 41, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. L'immobile in oggetto si trova a Busalla, comune di circa 5000 abitanti sito a Nord di Genova, a 360 mt. di altitudine nell'alta valle Scrivia
2. In particolare è ubicato nella frazione di Sarissola che si sviluppa lungo la sponda destra dello Scrivia a circa 2 Km. dal centro, raggiungibile in auto in 5 minuti ed a piedi in 15
3. la frazione, che conta circa 2500 abitanti, dispone di negozi e supermercati ed è dotata di scuola primaria, secondaria di primo grado e di asilo nido, posto nella immediate vicinanze dell'immobile il condominio sorge nella parte terminale di via Giacinto Macciò, in zona tranquilla e circondata dal verde
4. l'edificio, edificato nel 1973, è composto di 2 corpi (civico F e G) a 4 piani con autorimessa interrata e conta 18 appartamenti
5. è preceduto da cortile di parcheggio
6. si trova in discreto stato di conservazione
7. il caseggiato non dispone di ascensore
8. l'appartamento da periziare si trova al quarto ed ultimo piano sottotetto
9. costituito di ingresso, grande soggiorno, camera matrimoniale, cucina/tinello, bagno e locale dispensa, ha una superficie lorda di mq. 125
10. l'orientamento data la posizione a Nord del soggiorno non è ottimale ma la posizione all'ultimo piano garantisce luminosità e panoramicità ai locali
11. le finiture interne dei locali risalgono all'epoca di costruzione ma si trovano in discreto stato di conservazione
12. il riscaldamento è centralizzato con radiatori contabilizzati e fornisce anche acqua calda sanitaria

13. gli impianti sono efficienti ma da portare a norma
14. si rilevano alcune tracce di umidità provenienti dalla copertura
15. come specificato al punto "Regolarità edilizia", l'appartamento presenta una lieve difformità
16. l'O.M.I. (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B1 "Centrale", indica in riferimento al I semestre 2022, per le abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 400 a 590 di Superficie lorda, in linea con quelli indicati dal Borsino Immobiliare, e per abitazioni civili da 600 a 890 Euro, leggermente inferiori ai valori del Borsino
17. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti in zona, è emerso che quest'ultima è apprezzata per la sua tranquillità e che in essa sono particolarmente richiesti gli appartamenti con giardino e/o spazio aperto
18. i prezzi delle proposte immesse sul mercato variano a seconda dello stato di conservazione, del numero di locali, del tipo di riscaldamento, della presenza o meno di ascensore e di posto auto e/o box da 400 - 500 a 800 Euro/mq.
19. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
- considerate le caratteristiche del contesto in cui l'appartamento è ubicato, in zona tranquilla ed immersa nel verde
 - la posizione al quarto piano e la conseguente luminosità dei locali
 - la mancanza di ascensore
 - la mancanza di terrazzi e/o balconi
 - il riscaldamento centralizzato
 - la presenza di una sola camera da letto
 - la possibilità comunque, vista l'ampia metratura e l'articolazione interna, di ricavarne una seconda
 - la metratura, comunque consistente
 - le finiture interne, datate ma in discreto stato di conservazione
 - comparate caratteristiche e stato di conservazione con quelli di immobili analoghi recentemente compravenduti ed attualmente quotati in zona
 - operando i necessari correttivi,
 - assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 400,00.

La valutazione risulta quindi :

Euro (400,00 X mq. 125) = Euro 50.000,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1
L'immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel cortile di accesso e parcheggio del condominio civico 18 di via Giacinto Macciò, in frazione Sarissola del comune di Busalla, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1. L'accesso all'area avviene direttamente da via Giacinto Macciò ; come visibile dalla documentazione fotografica (all. 3), il posto auto, non delimitato, è ubicato nell'angolo del piazzale adiacente al muro di sostegno della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 686, Sub. 42, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Si riassumono i seguenti punti da quanto in precedenza esposto :

1. il posto auto in esame si trova nel cortile di accesso e parcheggio antistante il condominio civico 18F/G di via Giacinto Macciò
2. ha una superficie di 15 mq
3. l'OMI (vedi all. 7) per la zona in cui ricade l'immobile da periziare, B1 "Centrale", indica in riferimento al I semestre 2022 per i posti auto scoperti in stato di conservazione normale, valori al mq. da un minimo di Euro 510 ad un massimo di Euro 760/mq, valori leggermente superiori a quelli indicati dal Borsino Immobiliare che vanno da Euro 383 a 620
4. dall'esame delle proposte immobiliari immesse in rete e dai contatti intercorsi con le agenzie operanti in zona, è emerso che la richiesta di posti auto in zona è piuttosto limitata
5. Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto :
 - considerate le caratteristiche estrinseche dell'immobile in esame descritte ai punti 1 - 7 della stima appartamento (bene n. 1)
 - considerate le sue caratteristiche intrinseche, in particolare di non essere delimitato, ed il suo stato di conservazione
 - operando i necessari correttivi
 - assunte le opportune informazioni, si ritiene congruo applicare una valutazione a mq. pari a Euro 400,00

La valutazione risulta quindi :

Euro (400,00 X mq. 15) = Euro 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4	125,00 mq	400,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1	15,00 mq	400,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 56.000,00

Valore di stima: € 56.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	5274,00	€
spese di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€

Valore finale di stima: € 46.726,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rapallo, li 30/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuffra Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 1 Localizzazione su ortofotocarta e CTR (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 Documentazione catastale (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO 3 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/11/2022)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - ALLEGATO 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO 5 Situazione urbanistica (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO 6 Documentazione di regolarità edilizia (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO 7 Valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 30/11/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO 8 Situazione condominiale (Aggiornamento al 18/11/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO 9 Ispezioni in Conservatoria RR.II. del 15 Novembre 2022 (Aggiornamento al 15/11/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO 10 Rilievo pianta stato attuale (Aggiornamento al 08/11/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO 11 Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 21/11/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4

L'immobile in oggetto si trova a Busalla, comune di circa 5000 abitanti sito a Nord di Genova, a 360 mt. di altitudine, nell'alta valle Scrivia ; in particolare è ubicato nella frazione di Sarissola che si sviluppa sulla sponda destra del torrente a circa 2 Km dal centro, distanza percorribile in auto in 5 minuti ed a piedi in circa 15 minuti. La frazione, che conta circa 2500 abitanti, dispone di negozi e supermercati ed è dotata sia di una scuola primaria che di una secondaria di primo grado, oltre ad un asilo nido, "Albero blu", sito nella parte terminale di via Giacinto Macciò proprio di fronte al condominio civico 18 in cui è ubicato l'immobile da periziare ; come visibile dalla documentazione fotografica, quest'ultimo sorge in posizione leggermente rialzata, in adiacenza a cortile di parcheggio e davanti ad un'area verde sulla sommità della quale è ubicata la chiesa della frazione, in contesto tranquillo e panoramico. L'edificio, edificato nel 1973, è composto di 2 corpi (F-G) a 4 piani fuori terra con autorimessa interrata e conta 18 appartamenti ; l'appartamento da periziare, int. 9, è posto al piano quarto (sottotetto) del civico 18F ed è composto di ingresso, ampio soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e locale dispensa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 686, Sub. 41, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona RQ-TU, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi" del Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 2/9/2020 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 852 del 5/8/2020. Ai sensi delle relative N.T.A. nella zona sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme di livello puntuale.

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1

L'immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel cortile di accesso e parcheggio del condominio civico 18 di via Giacinto Macciò, in frazione Sarissola del comune di Busalla, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1. L'accesso all'area avviene direttamente da via Giacinto Macciò ; come visibile dalla documentazione fotografica (all. 3), il posto auto, non delimitato, è ubicato nell'angolo del piazzale adiacente al muro di sostegno della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 686, Sub. 42, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona RQ-TU, "Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi" del Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 2/9/2020 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 852 del 5/8/2020. Ai sensi delle relative N.T.A. nella zona sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme di livello puntuale.

Prezzo base d'asta: € 46.726,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 480/2021 RIUNITA A 70/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.726,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - int. 9, edificio unico, scala B, interno 9, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 686, Sub. 41, Categoria A2	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Le finiture dell'appartamento, pur se datate, sono in buon stato di conservazione. Gli impianti sono efficienti ma da portare a norma. Si sono rilevate tracce di infiltrazioni di umidità provenienti dal tetto in alcuni punti dei soffitti e delle pareti (vedi foto n. 20 - All.3).		
Descrizione:	L'immobile in oggetto si trova a Busalla, comune di circa 5000 abitanti sito a Nord di Genova, a 360 mt. di altitudine, nell'alta valle Scrivia ; in particolare è ubicato nella frazione di Sarissola che si sviluppa sulla sponda destra del torrente a circa 2 Km dal centro, distanza percorribile in auto in 5 minuti ed a piedi in circa 15 minuti. La frazione, che conta circa 2500 abitanti, dispone di negozi e supermercati ed è dotata sia di una scuola primaria che di una secondaria di primo grado, oltre ad un asilo nido, "Albero blu", sito nella parte terminale di via Giacinto Macciò proprio di fronte al condominio civico 18 in cui è ubicato l'immobile da periziare ; come visibile dalla documentazione fotografica, quest'ultimo sorge in posizione leggermente rialzata, in adiacenza a cortile di parcheggio e davanti ad un'area verde sulla sommità della quale è ubicata la chiesa della frazione, in contesto tranquillo e panoramico. L'edificio, edificato nel 1973, è composto di 2 corpi (F-G) a 4 piani fuori terra con autorimessa interrata e conta 18 appartamenti ; l'appartamento da periziare, int. 9, è posto al piano quarto (sottotetto) del civico 18F ed è composto di ingresso, ampio soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e locale dispensa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta abitato dai comproprietari eseguiti.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Busalla (GE) - via Giacinto Macciò n. 18F - posto auto n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 686, Sub. 42, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	la pavimentazione in asfalto è in parte deteriorata.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel cortile di accesso e parcheggio del condominio civico 18 di via Giacinto Macciò, in frazione Sarissola del comune di Busalla, le cui caratteristiche sono descritte per il bene n. 1, "Appartamento" del medesimo lotto 1. L'accesso all'area avviene direttamente da via Giacinto Macciò ; come visibile dalla documentazione fotografica (all. 3), il posto auto, non delimitato, è ubicato nell'angolo del piazzale adiacente al muro di sostegno della strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è utilizzato dai comproprietari eseguiti.		