

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2026

Tecnico incaricato: Geom. Enrico Selis

iscripto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2458

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE SITO IN
BUSALLA (GE)
VIA SEMINELLA CROCEFIESCHI
CIV.13-13A- 4**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UNICO LOTTO:

**PALAZZINA ED ACCESSORI SU 3 PIANI IN COMUNE DI
BUSALLA VIA SEMINELLA CROCEFIESCHI 13-13A-4**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Comproprietà dello stabile sito nel Comune di Busalla - Provincia di Genova, Via Seminella Crocefieschi civv. 13-13A-4, più precisamente:

palazzina e accessori e terreno disposta su tre livelli n. 3 da terra a tetto, con esposizione principale a sud-est.

1.1) Dati tecnici

-Appartamento civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T-1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 7 vani, sup. catastale 139,00. Superficie lorda commerciale app.= mq 133,82 come da elaborati planimetrici allegati;

-Appartamento civ. 13A di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 2 cat. A/2 classe 1 consistenza 3,5 vani, sup. catastale 61,00. Superficie lorda commerciale app.= mq 58,60 come da elaborati planimetrici allegati;

- Magazzino civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 3 cat. C/2 classe 2 consistenza 17 mq, sup. catastale 23,00. Superficie lorda commerciale = mq 22,92 come da elaborati planimetrici allegati;

- Magazzino civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 4 cat. C/2 classe 2 consistenza 15 mq, sup. catastale 19. Superficie lorda commerciale = mq 17,07 come da elaborati planimetrici allegati;

- Magazzino civ. 4 di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 1024 sub. 2 cat. C/2 classe 1 consistenza 24 mq, sup. catastale 27. Superficie lorda commerciale = mq 21,90 come da elaborati planimetrici allegati;

- Terreno civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 959 cat. Seminativo arborato classe 2 consistenza 1683,00. Superficie lorda commerciale = mq 1.683,00 come da elaborati planimetrici allegati;

-Box = civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1 non accatastati. superficie lorda commerciale = mq 80,07 come da elaborati planimetrici allegati.

-Sottotetto = civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano 2 non accatastato, superficie lorda commerciale = mq 33,31 come da elaborati planimetrici allegati.

1.2) Identificativi catastali

-Appartamento (sub. 1) civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T-1 in capo a :

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W, nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$;

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$
separazione dei beni.

-Appartamento (sub. 2) civ. 13A di Via Seminella Crocefieschi Piano T in capo a :

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W, nata a Busalla il 12-01-1959 nuda Prop. $\frac{1}{2}$;

Ponta Mauro C.F. PNTMRA50R30H536J, nato a Ronco Scrivia il 30-10-1950 nuda Prop. $\frac{1}{2}$;

[REDACTED]
usufruttoria 1/1;

-Magazzino (sub. 3) civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1 in capo a :

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W, nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$;

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$
separazione dei beni;

-Magazzino (sub. 4) civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1 in capo a :

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W, nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$;

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$
separazione dei beni.

-Magazzino (sub. 2) civ. 4 di Via Seminella Crocefieschi Piano T in capo a :

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W, nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] Prop. $\frac{1}{2}$;

I

[REDACTED]
usufruttoria parziale 100/100;

Terreno civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T in capo a :

Albanesi Ivana C.F. LBNVNI59A52B282W, nata a Busalla il 12-01-1959 Prop. $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] Prop. $\frac{1}{2}$;

[REDACTED]
usufruttoria parziale.

In merito al Box ed al sottotetto, gli stessi, non essendo stati accatastati, sono privi di identificativi.

Si specifica che da ricerche in conservatoria degli atti notarili vi risultano diverse discrepanze con le proprietà inserite nelle visure catastali.

1.3) Regolarità catastale

Lo scrivente ha accertato che le planimetrie catastali degli immobili, oggetto di perizia, depositate presso l'Agenzia del Territorio non sono conformi allo stato di fatto rilevato ed in alcuni casi mancanti, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

1.4) Confini

- La palazzina composta da n. 2 appartamenti, n. 2 magazzini ed il sottotetto, confina con terreno di proprietà foglio 26 mappale 959;
- il box/garage interrato è confinante con terreno di proprietà (foglio 26 mappale 959);
- il magazzino (foglio 26 mappale 1024 sub. 2) risulta in aderenza con il mappale 1024 sub. 1, a nord-ovest con mappale 202, a nord-est con mappale 959, a sud-est con mappale 959 e sud-ovest con il 957.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Inquadramento territoriale, urbanistico e infrastrutturale

Zona di Via Seminella – Comune di Busalla (Provincia di Genova)

La presente relazione tecnica è redatta ai fini di utilizzo in sede giudiziaria, con l'obiettivo di fornire un inquadramento oggettivo e documentato della zona di **Via Seminella**, nel Comune di **Busalla (GE)**, sotto il profilo territoriale, urbanistico, infrastrutturale e ambientale.

L'elaborato ha carattere descrittivo-valutativo e si basa su informazioni di pubblico dominio, pianificazione urbanistica vigente e contesto infrastrutturale noto del territorio comunale e sovracomunale.

Il Comune di Busalla è situato nella **Valle Scrivia**, nell'entroterra della Città Metropolitana di Genova, ed è attraversato da importanti infrastrutture di collegamento quali:

- Autostrada A7 Milano–Genova;
- Linea ferroviaria storica dei Giovi;
- Strada Provinciale di fondovalle.

La zona di **Via Seminella** si colloca in un contesto collinare/periferico rispetto al centro urbano, caratterizzato da insediamenti residenziali sparsi, viabilità locale e presenza di aree a prevalente vocazione naturale o agricola.

Secondo il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** del Comune di Busalla:

- l'area risulta inserita in ambiti a **bassa densità insediativa**, con limitazioni edificatorie;
- sono presenti **vincoli di tutela territoriale** legati alla morfologia del suolo, alla stabilità idrogeologica e alla salvaguardia del paesaggio;
- alcune porzioni del territorio comunale rientrano in zone classificate come **territori non insediabili o a trasformabilità limitata**, in cui eventuali interventi sono subordinati a specifiche autorizzazioni.

La zona urbanistica ove è ubicato la proprietà, oggetto della presente, ricade nell'ambito di completamento del tessuto urbano **CO-TU** e" corrisponde ad aree di carattere urbano, già parzialmente edificate in cui risultano ammissibili interventi di completamento del sistema edificato nel rispetto delle singole caratteristiche determinate dalle preesistenze d'intorno immediato" secondo la descrizione contenuta nelle specifiche norme di attuazione.

Inoltre la stessa zona ricade nell'ambito del vigente P.T.C.P. assetto insediativo **"ID-MO-A"** insediamenti diffusi in regime normativo di modificabilità di tipo A.

L'area presenta:

- **orografia collinare**, con pendenze variabili;
- presenza di vegetazione spontanea e boschiva;
- reticolo idrografico minore tipico dell'entroterra ligure;
- potenziale esposizione a **criticità idrogeologiche**, comuni a gran parte della Valle Scrivia.

La configurazione geomorfologica influisce sulla fruibilità, sull'accessibilità e sulla possibilità di interventi edilizi o infrastrutturali.

La viabilità della zona di Via Seminella è costituita prevalentemente da:

- strade comunali a carreggiata ridotta;
- collegamenti indiretti con la viabilità principale di fondovalle.

Negli ultimi anni il territorio di Busalla è interessato da **intensi lavori infrastrutturali sull'Autostrada A7**, con:

- cantieri di adeguamento strutturale;
- restringimenti di carreggiata;
- chiusure temporanee di svincoli.

Tali interventi hanno comportato:

- incremento del traffico sulle strade locali;
- aumento dei tempi di percorrenza;
- maggiore pressione sulla viabilità secondaria, con riflessi sulla sicurezza e sulla qualità della vita dei residenti.

Il territorio comunale di Busalla presenta un tessuto socio-economico composto da:

- piccole e medie imprese;
- attività artigianali e commerciali;
- residenzialità stabile.

Le criticità infrastrutturali e viarie hanno prodotto ripercussioni documentate:

- difficoltà logistiche;
- riduzione dell'accessibilità ai servizi;
- impatti negativi sulle attività economiche locali.

Parallelamente alle criticità sopra esposte, il Comune di Busalla ha avviato interventi di:

- rigenerazione urbana;
- recupero di aree dismesse;
- miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici.

Tali azioni testimoniano un orientamento dell'Amministrazione verso il miglioramento complessivo del contesto urbano e ambientale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la zona di **Via Seminella** si inserisce in un contesto:

- territorialmente e urbanisticamente sensibile;
- caratterizzato da limitazioni all'edificabilità;
- influenzato da rilevanti infrastrutture di scala sovracomunale;
- soggetto a criticità viarie temporanee ma significative.

Tali elementi risultano rilevanti ai fini della valutazione di legittimità urbanistica e dell'uso del suolo.

3) STATO DI POSSESSO

L'edificio ed accessori, oggetto di perizia risulta attualmente di proprietà di:

- il **terreno con annesse costruzioni** veniva intestato mediante successione legale (volume 3617 n. 58 del 19/12/1975 – trascritto alla Conservatoria di Genova il 05/11/1976 rep. N. 13803) con morte di [REDACTED] alla moglie ed ai suoi due figli:

1) [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà per 1/6 ;

2) [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/6;

3) Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W nuda proprietà per 1/6 ;

4) Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W proprietà per 2/6 ;

5) [REDACTED]
usufruttuaria "more uxorio" 1/3.

- gli immobili censiti nel Comune di Busalla al **Foglio 26 mappale 1023 subb. 1-3-4** con atto del notaio Dott. Bonini Francesco con sede in Ronco Scrivia, Rep. 27173 N. 4061 del 26.03.1998 venivano acquistati dal Sig. Ponta Mauro per le seguenti quote:

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J proprietario 2/6;

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J nuda proprietà 1/6;

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J usufrutto 1/6.

Pertanto i beni distinti con i **sub 1-3-4** risultano così intestati dalla data 1998:

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J proprietà 3/6;

- Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W proprietà per 2/6 ;

- Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W nuda proprietà per 1/6

- [REDACTED] usufruttuaria 1/6.

- 1° immobile censiti nel Comune di Busalla al **Foglio 26 mappale 1023 sub. 2** con atto del notaio Dott. Bonini Francesco con sede in Ronco Scrivia, Rep. 27173 N. 4061 del 26.03.1998 venivano acquistati dal Sig. Ponta Mauro per le seguenti quote:

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J proprietario 2/6;

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J nuda proprietà 1/6.

Pertanto il bene distinto con i **sub 2** risulta così intestato dalla data 1998:

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J proprietà 2/6;

- Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J nuda proprietà 1/6;

- Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W proprietà per 2/6 ;

- Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W nuda proprietà per 1/6

- [REDACTED]
usufruttuaria 1/3.
- l'immobile censito nel Comune di Busalla al **Foglio 26 mappale 1024 sub. 2** non viene citato in nessun atto.
- il sottotetto non essendo censito al N.C.E.U., non viene citato in nessun atto seppur appartenente alla palazzina.

Inoltre a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] l'usufrutto a lei legato viene estinto con riunione di usufrutto alle nude proprietà, trasformandole in piena proprietà. Pertanto il cespite totale è in possesso al 50% pro-capite ai Sig.ri Albanesi Ivana nata a Busalla il 12/01/1959 C.F. LBNVNI59A52B282W e Ponta Mauro nato a Ronco Scrivia il 30/10/1950 C.F. PNTMRA50R30H536J.

Si precisa inoltre l'esistenza dell'atto notarile del 02/07/2009 notaio Chiabrera Massimo in Genova n. Rep. 710/580 Reg. Gen. N. 21391 Reg. Part. 14874 del 06/07/2009 a favore di Albanesi Ivana contro Ponta Mauro, in merito a tutte le quote di proprietà dei beni citati nelle righe precedenti; detto atto risulta inefficace come da atto giudiziario del 18/04/2016 rep. 1356 trascritto in Conservatoria di Genova il 04/10/2016 Reg. Gen. N. 28857 Reg. Part. 3441.

4) PROVENIENZA Iniziale

4.1) *Atto notarile del 23/04/1957 in Busalla , Notaio Dott. Armando Castiglione Rep. N. 6385 registrato a Genova il 03/05/1957 al n. 25798, trascritto alla Conservatoria di Genova il 29/04/1957 reg. Part. Vol. 3721 n. 5597.*

Veniva acquistato dal Sig. [REDACTED], il terreno foglio 26 mappale 959 già 214, ove veniva edificata la costruzione principale.

4.2) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.2.1) Conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'intero complesso, risultano diverse discrepanze, che di seguito si andranno ad elencare per ogni singolo immobile:

4.3.1) Urbanistico/edilizia:

Conformità urbanistico/edilizia: di seguito si elencano le difformità riscontrate per ogni singolo immobile:

-Appartamento civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T-1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 1 :

Riscontrato discrepanza per maggior volume eseguito e diversa sagoma, inserimento/chiusura e spostamento di bucatore esterne e difformità interne, in riferimento al progetto originale del 1957 e successiva variante del 1967, come meglio evidenziati negli elaborati grafici.

Successivamente è stata presentata una pratica ex art. 26 L. 47/85 per opere interne nel 1993, e comunque difforme allo stato rilevato, come si evince nella doc. grafica allegata.

-Appartamento civ. 13A di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 2 :

Riscontrato discrepanza per maggior volume eseguito e diversa sagoma, inserimento/chiusura e spostamento di bucatore esterne e difformità interne, in riferimento al progetto originale del 1957 e successiva variante del 1967, come meglio evidenziati negli elaborati grafici.

Successivamente è stata eseguita una richiesta di cambio d'uso da cantina/garage ad abitazione nel 1993 ed ottenuta opportuna concessione edilizia nel 1994 prot. 5397, la quale risulta comunque difforme dallo stato rilevato come da elaborati grafici allegati. Si è verificato che, come richiesto dal Comune, non è stata mai presentata l'abitabilità per tale immobile.

- Magazzino civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 3:

Non è presente nessuna autorizzazione.

- Magazzino civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 4 :

Riscontrato discrepanza per maggior superficie e diversa sagoma e destinazione (da loc. serbatoi nafta a cantina), in riferimento al progetto originale del 1957 e successiva variante del 1967, come meglio evidenziati negli elaborati grafici.

- Magazzino civ. 4 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1024 sub. 2 :

Non è presente nessuna autorizzazione legittima. E' stata presentata domanda di condono ma mai perfezionata: Ad oggi detto immobile non risulta sanabile in quanto costruito sopra un rio.

- Terreno civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 959 3 cat. Seminativo arborato: nulla da rilevare.

-Box = civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1 non accatastati:

Non è presente nessuna autorizzazione legittima. E' stata presentata domanda di permesso di costruire ma mai perfezionata.

-Sottotetto = civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano 2 non accatastato:

Riscontrabile negli elaborati grafici in riferimento al progetto originale del 1957 e successiva variante del 1967.

Per la sistemazione Urbanistico/edilizia sarà necessario eseguire n. due pratiche separate:

- 1) Pratica in sanatoria per opere eseguite in data ante 1967 come da legge Regionale n. 16 art. 48 (tutt'ora vigente) del 2008 per la sistemazione di tutte le discrepanze presenti nella palazzina interne ed esterne;
- 2) Pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria per la sistemazione dei box.
- 3) Richiesta per abitabilità per appartamento civ. 13 A

a) Onorari per sistemazione delle opere presenti nella palazzina:	€ 4.000,00 +CNG+IVA
b) Oneri di cui al punto 1)	€ 20.656,00
c) Diritti Segreteria di cui al punto 1)	€ 250,00
d) Onorari per sistemazione Box:	€ 2.500,00 +CNG+IVA
e) Oneri di cui al punto 2)	€ 3.650,00
f) Onorari per presentazione	€ 600,00
richiesta agibilità (SCA)	€ 1.500,00 +CNG+IVA
g) Diritti di Segreteria	€ 100,00

Riassumendo, per la regolarizzazione della parte Urbanistico/edilizia, i costi totali risultano essere:

Onorari totali:	€ 8.000,00 +CNG+IVA
Spese Totali (oneri e diritti di segreteria):	€ 25.256,00

Totale Spese Comunali; € 35.504,00

A quanto sopra, ai fini della demolizione del fabbricato non legittimo mappale 1024 sub. 2, va aggiunto alle spese il costo per la demolizione e gli oneri di discarica ed il trasporto, che arbitrariamente si riassumono in € 7.000,00

4.3.2) Catastale

Conformità catastale: di seguito si elencano le difformità riscontrate per ogni singolo immobile:

-Appartamento civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano 1-2: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 1 : risultano discrepanze nella distribuzione interna ed esterna, con demolizioni e costruzioni di tramezze, ed allargamento e restringimento/chiusura di bucatore e mancato inserimento del sottotetto il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici;

Per la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA con i seguenti costi e spese:

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA;

Spese ; € 70,00 diritti catastali

-Appartamento civ. 13A di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 2 : risultano discrepanze nella distribuzione interna, demolizioni e costruzioni di tramezze, e chiusura di n. 2 finestre il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici;

Per la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA con i seguenti costi e spese:

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA;

Spese ; € 70,00 diritti catastali

- Magazzino civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 3: viene evidenziato un errore grafico in quanto sono segnate di spessore ridotto rispetto alla realtà le murature esterne e la mancanza di una piccola bucatra e la diversa dimensione della porta di accesso., il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici;

Per la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA con i seguenti costi e spese:

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA;

Spese ; € 70,00 diritti catastali

- Magazzino civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1023 sub. 4 : risulta di dimensioni maggiori rispetto alla realtà, il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici;

Per la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA con i seguenti costi e spese:

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA;

Spese ; € 70,00 diritti catastali

- **Magazzino/Taverna** civ. 4 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1: censito al foglio n. 26 mappale 1024 sub. 2 : detto immobile risulta essere in dimensioni ridotte rispetto alla planimetria depositata all'ufficio tecnico erariale e con la muratura di perimetro di spessore maggiore rispetto a quella censita, il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici.

Essendo l'immobile privo di licenza edilizia, come meglio evidenziato alle righe precedenti e non essendo possibile, allo stato attuale, la sua regolarizzazione, la pratica catastale necessaria è quella della demolizione sia al N.C.E.U. sia al N.C.T.

Pertanto la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA al N.C.E.U. e PREGEO al N.C.T. con i seguenti costi e spese:

Pratica al N.C.E.U. – DOCFA

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA

Spese: € 70,00 diritti catastali

Pratica al N.C.T. – PREGEO

Onorari: € 1.000,00 + CNG+IVA

Spese: € 120,00 per diritti catastali

Totale onorari € 1.500,00 + CNG+IVA

Totale spese € 190,00

-**Terreno** civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano T: censito al foglio n. 26 mappale 959 cat. Seminativo erborato: nulla da rilevare

-**Box** = civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano S1 non accatastati: non risulta essere censito al N.C.E.U.;

Per la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA al N.C.E.U. e PREGEO al N.C.T. con i seguenti costi e spese:

Pratica al N.C.E.U. – DOCFA

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA

Spese: € 70,00 diritti catastali

Pratica al N.C.T. – PREGEO

Onorari: € 1.200,00 + CNG+IVA

Spese: € 120,00 per diritti catastali

Totale onorari € 1.700,00 + CNG+IVA

Totale spese € 190,00

-Sottotetto = civ. 13 di Via Seminella Crocefieschi Piano 2 non accatastato: non risulta essere censito al N.C.E.U.;

Per la regolarizzazione catastale necessita una pratica DOCFA con i seguenti costi e spese:

Onorari: € 500,00 + CNG+IVA;

Spese ; € 70,00 diritti catatali

Riassumendo, per la regolarizzazione della parte catastale sia al N.C.E.U. che al N.C.T., i costi total risultano essere:

Onorari totali € 5.700,00 + CNG+IVA

Spese Totali € 730,00

Totale Spese Catastali: € 8,031,70

Da controlli eseguiti in sito con misurazioni dirette si può affermare che *la regolarità catastale non può ritenersi verificata*

Riassumendo le spese si avrà:

Spesa catastali: € 8.031,70

Spese Comunali: € 35.504,00

Spese demolizioni: € 7.000,00

TOTALE € 50.535,7 arr. € 50.000,00

Si specifica che le cifre delle spese sopra enunciate sono comunque approssimative, in quanto spetta agli organi competenti la determinazione finale degli oneri e delle sanzioni.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nulle in quanto non vi è amministrazione essendo una palazzina indipendente.

5.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

Gli immobili in perizia sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di;

6.2) **atto notarile a rogito del notaio Dott. Armando Castiglione** di Busalla in data 23/04/1957 rep. 6385 registrato a Genova il 03/05/1957 al n. 25798 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 29/04/1957 Vol. 3721 n. 5597.

6.3) **successione del 19.12.1975** n. 58 volume 3617, trascritta alla Conservatoria di Genova il 05/11/1976 rep. 13803;

6.4) **Atto notaio Francesco Bonini** con sede in Ronco Scrivia del 26/03/1998 Rep. n. 27173, Rac. N. 4061, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 08/04/1998 registro generale 7833(4) e registro part. 5637(8).

6.5) **Decesso della Sig.ra** [REDACTED] per riunione Usufrutto.

6.6) Precedenti proprietari

In origine il [REDACTED] aveva acquistato il terreno con annesse costruzioni, con atto a rogito del **notaio Dott. Armando Castiglione** di Busalla in data 23/04/1957 rep. 6385 registrato a Genova il 03/05/1957 al n. 25798 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 29/04/1957 Vol. 3721 n. 5597.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso il Comune di Busalla è stata rinvenuta la pratica edilizia riguardante la palazzina in esame ed i suoi accessori e precisamente le seguenti Autorizzazioni e/o Concessioni:

- ✓ 08/07/1957 – Progetto nuova costruzione costituente il piano terra (cantina) e primo (abitazione) + sottotetto: da terra a tetto;
- ✓ 27/06/1967 – protocollo 1552 – Ampliamento di costruzione al piano terreno (cantina) e piano primo (abitazione) e locale semi interrato loc. serbatoi;

- ✓ 09/08/1993 - n. 5396 art. 26 opere interne al piano primo;
- ✓ 26/05/1994 – conc. Edilizia n. 5397/94 – Variazione di destinazione d'uso del piano terra da cantina ad abitazione;
- ✓ 01/04/1986 L. 47/85 - Prot. 1871 – n. prog. 0270627210/1 – *Richiesta di condono edilizio per regolarizzazione cantina (foglio 26 mappale 1223 sub. 4) piano seminterrato; con richiesta di integrazioni, come da comunicazione comunale del 04/11/2004 prot. Gen. N. 9794 del 24/11/2004, mai pervenute al Comune di Busalla e quindi respinta;*
- ✓ 01/04/1986 L. 47/85 - Prot. 1871 – n. prog. 0270627210/2 – *Richiesta di condono edilizio per regolarizzazione pollaio (foglio 26 mappale 1224 sub. 2) piano terreno; con richiesta di integrazioni, come da comunicazione comunale del 04/11/2004 prot. Gen. N. 9794 del 24/11/2004, mai pervenute al Comune di Busalla e quindi respinta;*
- ✓ 18/01/2005 – *Richiesta di permesso di costruire per ristrutturazione edilizia, costruzione box e recupero sottotetto, con richiesta integrazione da parte del Comune di Busalla del 20/05/2005 prot. N. 5716 del 23/05/2005 mai inviate al Comune richiedente e pertanto il permesso mai rilasciato.*

Da controlli eseguiti in sito con misurazioni dirette si può affermare che **la regolarità edilizio/urbanistica non può ritenersi verificata.**

In merito al decreto di abitabilità, sono stati recuperati n. decreti rispettivamente:

- ✓ Decreto di abitabilità del 16/06/1959;
- ✓ Decreto di abitabilità/agibilità del 16/02/1974

Dalle verifiche eseguite risulta mancare l'abitabilità riferita al cambio d'uso dell'immobile trasformato in abitazione da cantina/garage

8) VINCOLI

L'edificio in oggetto risulta appartenente all'area ove sono presenti i seguenti vincoli:

- ✓ Vincolo idrogeologico
- ✓ vincolato ambientale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela

dei beni ambientali, non operante in quanto la zona d'interesse ricade entro il perimetro di un piano pluriennale di attuazione.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso oggetto di stima costruito nel 1957 presenta pianta rettangolare con le seguenti caratteristiche:

9.1) Caratteristiche strutturali del complesso immobiliare

Strutture verticali: muratura portante e c.a con tamponamenti in laterizi, in buono stato.

Solai: solette in laterizio armato, condizioni buone.

Copertura: a tetto a padiglione con travature in legno con manto in tegole marsigliesi in condizioni discrete.

Scale esterne: tipologia a una rampa

Scala interna: tipologia a una rampa

ubicazione: interna; condizioni discrete

Terrazzi: presente n. 2.

Poggioli: presente n. 1

Cantine: presenti n. 2.

Taverna: presente n. 1 ex pollaio

Box: presente (n. 2 auto)

9.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna e scale: ballatoi e gradini in lastre di marmo e ardesia (v. foto).

Pareti interne ultimate con intonaco e tinteggiate di colore chiaro.

Pareti esterne: intonaco liscio alla genovese; condizioni discrete (v. foto)

Portone e porte esterne: tipologia a un'anta in materiale legno; condizioni discrete (v. foto).

Infissi interni: finestre a doppia anta in legno/pvc verniciate di bianco vetro singolo/doppio in condizioni mediocri.

Infissi esterni: persiane in legno/alluminio verniciato di verde; condizioni mediocri.

Descrizione sommaria appartamento civ. 13 :

Cucina: Abitabile, con pavimento in listelli di legno e piastrelle alle pareti (vedi foto), in condizioni generali buone.

Bagno principale con pavimento in legno, pareti tinteggiate di colore bianco e rivestiti con piastrelle in ceramica bianche (v. foto). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con vasca, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni discrete.

Bagno secondario: pavimento piastrellato in ceramica, pareti tinteggiate di colore bianco e rivestiti con piastrelle in ceramica (v. foto). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni scadenti.

Pavimenti: tutti i vani (ad esclusione di un bagno) sono in parquet, in condizioni discrete.

Pareti/soffitti: in tinta lavabile bianca come dal materiale fotografico allegato risultano in parte in condizioni scadenti in quanto sono presenti segni di infiltrazioni e spore fungine.

Le porte interne risultano essere in legno tamburato.

9.3) Impianti appartamento

Citofonico: esistente.

Televisivo: esistente

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: presente.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nel locale cantina.

Descrizione sommaria appartamento civ. 13 A :

Cucina: Abitabile, con pavimento in gres porcellanato e piastrelle alle pareti (vedi foto), in condizioni generali mediocri.

Bagno con pavimento in gres porcellanato, pareti tinteggiate di colore bianco e rivestiti con piastrelle in ceramica (v. foto). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni mediocri.

Pavimenti: tutti i vani (ad esclusione della camera da letto che sono in listeli di legno) sono in gres porcellanato, in condizioni mediocri.

Pareti/soffitti: in tinta lavabile bianca come dal materiale fotografico allegato risultano in parte in condizioni mediocri.

Le porte interne risultano essere in legno tamburato.

9.3) Impianti appartamento

Citofonico: assente

Televisivo: esistente

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: presente.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: di tipo autonomo con caldaia pensile posizionata nel locale tinello, attualmente non funzionante.

Descrizione sommaria locale cantina/magazzino foglio 26 mapp. 1023 sub. 4:

Di forma rettangolare presenta una struttura in muratura portante con copertura piana in calcestruzzo armato, con estradosso di piastrelle.

Presenta pavimentazione in piastrelle rosse con pareti/soffitti intonacati e tinteggiati in discrete condizioni. La porta esterna risulta essere in ferro verniciata in tinta verde. E' presente anche un finestrino in legno. E presente l'impianto elettrico.

Descrizione sommaria locale cantina/magazzino foglio 26 mapp. 1023 sub. 3:

Di forma rettangolare presenta una struttura in muratura portante con copertura piana in calcestruzzo armato, con estradosso di piastrelle.

Presenta pavimentazione in battuto di cemento con soffitti non intonacati e le pareti parzialmente intonacate e tinteggiate, in mediocri condizioni. La porta esterna risulta essere a doppia anta in legno verniciata in tinta verde. E' presente anche un finestrino in legno. E presente l'impianto elettrico. Nel locale è alloggiata la caldaia dell'appartamento civ. 13.

Descrizione sommaria locale cantina/taverna foglio 26 mapp. 1024 sub. 2:

Di forma rettangolare presenta una struttura in muratura portante con copertura in travatura linea a falde, con finitura in tegole marsigliesi.

Presenta pavimentazione in piastrelle di cemento color mattone con soffitti con travi in legno a vista e le pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra a vista, in mediocri condizioni. La porta esterna risulta essere aa un anta in legno verniciata in tinta marrone chiaro (in cattive condizioni). I serramenti interni sono in legno vetro singolo. E presente l'impianto elettrico. Come riscaldamento è presente una stufa a legna (il tutto meglio evidenziato nella doc. allegata alla presente).

10) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone viciniori o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

10.1) Appartamento Via Seminella Crocefieschi civ. 13A posto al piano terra, cantina n. 1

Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene pertanto opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 210,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 2.520,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

$$\text{Pertanto: } V_1 = R_n / i = € 2.520,00 / 0,04 \cong € 63.000,00$$

Stima sintetica (in funzione della superficie commerciale)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 62,37.

Il valore al mq si stima in € 740,00. Si ottiene pertanto:

$$V_2 = €/mq \ 740,00 \times mq \ 62,37 = € 46.154,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = € (63.000,00 + 46.154,00) / 2 = € 54.577,00 \text{ arr. } € 55.000,00$$

10.2) Appartamento Via Seminella Crocefieschi civ. 13 posto al piano primo e cantina n. 1

Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene pertanto opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 350,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 4200,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

$$\text{Pertanto: } V_1 = R_n / i = € 4.200,00 / 0,04 \cong € 105.000,00$$

Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 149,98

Il valore al mq si stima in € 780,00 Si ottiene pertanto:

$$V_2 = € / \text{mq } 780,00 \times \text{mq } 154,77 = € 120.720,60 \text{ arr. } € 121.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = € (105.000,00 + 121.000,00) / 2 = € 113.000,00$$

10.3) Box Via Seminella Crocefieschi posto al piano interrato

Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene pertanto opportuno considerare un canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria,

imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 75,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 900,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile.

$$\text{Pertanto: } V_1 = R_n/i = € 900,00/0,04 \cong € 22.500,00$$

Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale del box oggetto di stima misura complessivamente circa mq 29,99.

Il valore al mq si stima in € 600,00 Si ottiene pertanto:

$$V_2 = €/mq \ 600 \times mq \ 29,99 = € 17.994,00 \text{ arr. } € 18.000,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (22.500,00 + 18.000,00)/2 = € 20.250,00 \text{ arr. } € 20.000,00$$

10.4) Sottotetto Via Seminella Crocefieschi

Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale del sottotetto soprastante l'appartamento civ. 13 oggetto di stima misura complessivamente circa mq 32,31.

Il valore al mq si stima in € 300,00 Si ottiene pertanto:

$$V = €/mq \ 300 \times mq \ 32,31 = € 9.693,00 \text{ arr. } € 10.000,00$$

10.5) Terreno Via Seminella Crocefieschi foglio 26 mappale 959

Stima sintetica (in funzione della superficie)

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, da valutazioni di mercato, e dalle tabella dell' AdE si può attribuire un valore medio a mq del terreno pari a circa € 2,33

$$V = \text{€/mq } 2,33 \times \text{mq } 1.683,00 = \text{€ } 3.921,39 \text{ arr. € } 4.000,00$$

VALORE DEFINITIVO STABILE E ACCESSORI

Totale = € 55.000,00+€ 113.000,00+€ 20.000,00+€ 10.000,00+€ 4.000,00= € 202.000,00

ARROTONDATO € 200.000,00

Spese per la regolarizzazione € 50.000,00

TOTALE € 150.000,00

11) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Gli Immobili abitativi sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica (APE) rilasciati dal geom. Alessandro Rizzato in data 13/01/2026, validi sino al 13/01/2036 e precisamente:

- immobile civ. 13 A (Foglio 26 map. 1024 sub. 2) risulta in **classe energetica G**, con un indice di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} pari a 179,23 kWh/m² anno;
- immobile civ. 13 (Foglio 26 map. 1024 sub. 1) risulta in **classe energetica G**, con un indice di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} pari a 200,70 kWh/m² anno.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14/01/2026

Geom. Enrico Selis



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- 1) Certificati catastali dei beni pignorati;
- 2) Planimetrie catastali dei beni in perizia;
- 3) Certificati ipotecari;
- 4) Stralci cartografici dello stabile in perizia;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Elaborati grafici;
- 7) Visura Progetti Comunali;
- 8) Certificazioni energetiche

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®