

---

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII° - esecuzioni e fallimenti

**RUOLO ESECUZIONI 61/2022**

All'Ill.mo Sig. Giudice  
**Dott. Pietro Spera**

**PROCEDURA DI ESPROPRAZIONE IMMOBILIARE**

ex art 568 c.p.c

**PROCEDENTE: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Avvocato Dott. Stefano Bazzani

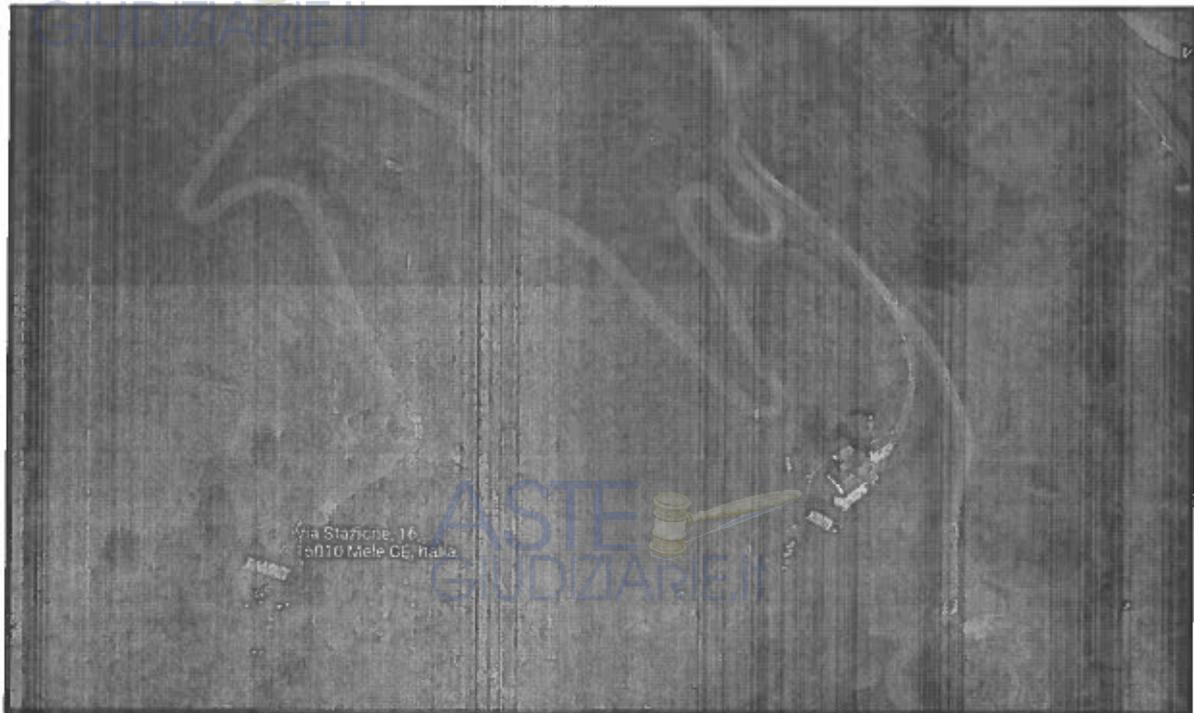
**DEBITORI ESECUTATI:**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE ESPERTO**

redatta in data: 31 Maggio 2022

---

TECNICO REDATTORE: Geom. Stefano VIVIANI - Via Casaregis 52/6 16129 GENOVA – Tel. 010 - 504002



- VISTA SATELLITARE DELL'IMMOBILE, presa da google maps -



## SOMMARIO

Incarico- Premessa- Descrizione .....	4
Lotto unico-Completezza documentazione ex art 567- Titolarità-Confini .....	5
Consistenza-Cronistoria dati catastali.....	6
Dati catastali- Patti- Stato conservativo.....	7
Parti comuni- Servitù-censo-livello-usi civici- Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze ventennali.....	8-9
Formalità pregiudizievoli- Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia-Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima-Formazione lotti.....	11-12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Schema riassuntivo .....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.E. 61/2022  
3 di 16



## INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Viviani Stefano**, con studio in Genova, Via Casaregis 52/6, è stato nominato esperto stimatore ed in data 12 Aprile 2022 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mele (GE) - via alla stazione 16

## DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione isolata, su due piani, con annessi deposito attrezzi e tettoia chiusa, raggiungibile da strada in salita, sterrata ed impegnativa (anche con l'automobile, vista la pendenza e la conformazione della stessa). Dopo aver costeggiato la ferrovia ed attraversato un fiumiciattolo, si tiene la destra e ci si inoltra nel bosco, per qualche minuto. Si consiglia di usare un fuoristrada, con semiassi alti e rapporti adeguati. La zona risulta priva di servizi nelle vicinanze (l'unica attività è un bar-ristorante, situato presso la stazione ferroviaria). La casa risulta in pessimo stato manutentivo, sia internamente che esternamente, ed è composta da due piani. Gli ingressi sono due, entrambi al piano terra: il primo in ingresso ed il secondo nel soggiorno. Il piano terra è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, oltre ad una tettoia chiusa ed un deposito attrezzi. Al piano primo (collegato al piano terra da scala in legno, interna, con partenza dal locale ingresso) la composizione è la seguente: soggiorno, tre camere (di cui una con ripostiglio) ed un soppalco (il cui accesso risulta al momento difficoltoso). Non è presente l'impianto di allacciamento al gas (vengono usate delle bombole), così come l'impianto di fognatura (fossa settica compresa). La struttura è in muratura portante, con copertura a falde. All'esterno non vi è difficoltà di parcheggio, essendo presente una corte abbastanza pianeggiante, sempre di proprietà.

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 Mele (GE) - via alla stazione 16

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di separazione dei beni)
- (Proprietà  $\frac{1}{4}$ )
- (Proprietà  $\frac{1}{4}$ )
- (Proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di separazione dei beni)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- (Proprietà  $\frac{1}{4}$ ), in regime di separazione dei beni
- (Proprietà  $\frac{1}{4}$ )
- (Proprietà  $\frac{1}{4}$ )
- (Proprietà  $\frac{1}{4}$ ), in regime di separazione dei beni

## CONFINI

la casa confina con terreni di proprietà degli esecutati, aventi mappali nn.° 9, 10 e 11, stesso foglio n.° 10.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.E. 61/2022  
5 di 16







altezza e non del tutto rifinite, intonaco da rifinire, finiture da rivedere. Alcuni pavimenti sono in piastrelle ed altri in battuto di cemento. Le finestre sono in legno a vetro singolo, prive di persiane. Le porte interne sono in legno, così come quelle di accesso. La chiusura del deposito attrezzi è costituita da due reti da materasso, mentre la tamponatura della veranda chiusa è composta da legni e vetri. Il riscaldamento, a termosifoni, è garantito da una stufa a pellet ed una a legna, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua posto all'esterno. Il tetto, in buono stato, è a vista, al piano superiore.

#### PARTI COMUNI

Nessuna, trattandosi di unità immobiliare singola

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

Nell'atto del 1988 è riportata una servitù attiva di passaggio, consistente nel passaggio tra Via stazione e fino al terreno oggetto di vendita.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Buona esposizione, con muro di sostegno nel lato nord, altezze interne variabili tra 248 cm a 435 cm, struttura del tetto in legno con capriata in acciaio, rivestimenti esterni al rustico, frattazzati, in parte stollato e/o intonaco normale (in qualche caso mancante). Pavimentazione interna in piastrelle e battuto di cemento, serramenti in legno a vetro singolo, prive di oscuranti, scala di collegamento tra i due piani in legno fatiscente, riscaldamento a termosifoni, stufa a pellet ed altra stufa a legna, terreno esclusivo e posto auto. Strada di accesso molto difficoltosa (percorribile con automobile dotata di ottime sospensioni e semi-assi elevati, meglio se 4 x 4). Non è presente l'impianto di allacciamento al gas (vengono usate delle bombole), così come l'impianto di fognature (fossa settica compresa).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dagli esecutati

#### PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare è pervenuta in capo agli attuali proprietari con atto del 27/11/2008, per acquisto fatto da \_\_\_\_\_ La provenienza in capo a \_\_\_\_\_ è un atto del 15/07/1988. L'unità immobiliare è stata costituita al catasto fabbricati nel 1997 da \_\_\_\_\_

Dal <b>15/07/1988</b> al <b>27/11/2008</b>	nata a il  proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		M. Di Paolo	15/07/1988	20270	21132
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
	CC.RR.II. Genova	04/08/2008	23973	15654	
Dal <b>27/11/2008</b> al <b>31/05/2022</b>	nato a il  proprietà per 1/4 Codice Fiscale:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biglia di Saronno	27/11/2008	30524	21132
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CC.RR.II Genova	28/11/2008	43203	28498	
Dal <b>27/11/2008</b> al <b>31/05/2022</b>	I  nata a il  proprietà per 1/4 Codice Fiscale:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biglia di Saronno	27/11/2008	30524	21132
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CC.RR.II Genova	28/11/2008	43203	28498	
Dal <b>27/11/2008</b> al <b>31/05/2022</b>	nato in  proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale:	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biglia di Saronno	27/11/2008	30524	21132
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CC.RR.II Genova	28/11/2008	43203	28498	
Dal <b>27/11/2008</b> al <b>31/05/2022</b>	nata a il  proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni Codice	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biglia di Saronno	27/11/2008	30524	21132
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	Fiscale:	CC.RR.II Genova	28/11/2008	43203	28498
--	----------	-----------------	------------	-------	-------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 31/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Oneri di cancellazione*

Pignoramento del 31 Gennaio 2022, repertorio n.° 400, trascritto presso CC.RR.II. di Genova il 22 Febbraio 2022, registro generale n.° 5678, registro particolare n.° 4157.

Ipoteca volontaria per concessione di garanzia a mutuo del 27 Novembre 2008, repertorio 30525/21133, trascritto presso CC.RR.II. di Genova il 28 Novembre 2008, registro generale n.° 43204, registro particolare n.° 8394.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Sono stati recuperati i progetti nn.° 43/1988 (progetto di strada di collegamento), 85/1995 (sanatoria porticato e legnaia) e 29/2015 (accertamento di conformità strutturale per la copertura, tutt'ora da definire). Non vi è corrispondenza urbanistica. Infatti quello indicato come porticato/legnaia attualmente è una veranda chiusa ed in un distacco è stato ricavato un deposito attrezzi, chiuso da reti per letto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.E. 61/2022  
10 di 16

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare rispetto ai progetti depositati e descritti in precedenza. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Per l'immobile non risulta certificato di agibilità.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n.° 19880 del 26 Maggio 2022.
- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti presentati. Le difformità principali sono una veranda chiusa al posto di un porticato-legnaia ed un deposito attrezzi in un distacco, oltre alla pratica di accertamento strutturale (per le capriate in copertura), ancora da definire. Risultano inoltre difformi alcune partizioni e destinazioni d'uso interne.

Per il costo della loro regolarizzazione occorre verificare con il comune la possibilità di sanatoria o eventualmente la rimessa in pristino dello stato legittimo, oltre a sollecitare al comune il rilascio del p.c. (o l'eventuale suo diniego), di cui alla p.e. n.° 29/2015.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Nonostante la possibilità di divisione, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mele (GE) - via alla stazione 16

Trattasi di abitazione isolata, su due piani, con annessi deposito attrezzi e tettoia chiusa, raggiungibile da strada in salita, sterrata ed impegnativa (anche con l'automobile, vista la pendenza e la conformazione della stessa). Dopo aver costeggiato la ferrovia ed attraversato un fiumiciattolo, si tiene la destra e ci si inoltra nel bosco, per qualche minuto.

R.E. 61/2022  
11 di 16

Si consiglia di usare un fuoristrada, con semiassi alti e rapporti adeguati. La zona risulta priva di servizi nelle vicinanze (l'unica attività è un bar-ristorante, situato presso la stazione ferroviaria). La casa risulta in pessimo stato manutentivo, sia internamente che esternamente, ed è composta da due piani, avente doppio ingresso. Al piano terra si entra in ingresso (o in soggiorno) e lo stesso è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, oltre ad una tettoia chiusa ed un deposito attrezzi. Al piano primo (collegato al piano terra da scala in legno, interna, con partenza dal locale ingresso) la composizione è la seguente: soggiorno, tre camere (di cui una con ripostiglio) ed un soppalco, il cui accesso risulta al momento difficoltoso. Non è presente l'impianto di allacciamento al gas (vengono usate delle bombole), così come l'impianto di fognatura (fossa settica compresa). La struttura è in muratura portante, con copertura a falde. All'esterno non vi è difficoltà di parcheggio, essendo presente una corte abbastanza pianeggiante, sempre di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 390, Categoria A4  
al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 390 (ex mappale n.° 12)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), suddividendolo in n.° 4 quote uguali ed indivise: Valore di stima del bene: € 129.640,50 => € 130.000,00

Valore di stima di ciascuna quota: € 32.500,00

Per stabilire il corrente prezzo di mercato si è usato il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite puntuali indagini tariffarie e di mercato. Il parametro di riferimento individuato è pari a ca 643,00 €/mq, al quale occorre sottrarre il 5% per lo scopo della presente stima (assenza della garanzia vizi ed evizione) ed un ulteriore percentuale pari a circa il 25% dovuto a:

- strada di collegamento, in salita, assai impervia
- lavori necessari, sia interni che esterni
- costi per la sistemazione edilizia-catastale, quantificabili in € 2.500,00 solo quelli catastali, mentre per quelli edilizi occorre verificarne puntualmente la fattibilità (o rimessa in pristino) con i vari uffici, ma si presume quantificarli in almeno ca € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mele (GE) - via alla stazione 16	288,09 mq	450,00 €/mq	€ 129.640,5	100,00%	€ 129.640,5
Valore di stima:					€ 129.640,5 => 130.000,00



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mele (GE) - via alla stazione 16

Trattasi di abitazione isolata, su due piani, con annessi deposito attrezzi e tettoia chiusa, raggiungibile da strada in salita, sterrata ed impegnativa (anche con l'automobile, vista la pendenza e la conformazione della stessa). Dopo aver costeggiato la ferrovia ed attraversato un fiumiciattolo, si tiene la destra e ci si inoltra nel bosco, per qualche minuto. Si consiglia di usare un fuoristrada, con semiasi alti e rapporti adeguati. La zona risulta priva di servizi nelle vicinanze (l'unica attività è un bar-ristorante, situato presso la stazione ferroviaria). La casa risulta in pessimo stato manutentivo, sia internamente che esternamente, ed è composta da due piani, avente doppio ingresso. Al piano terra si entra in ingresso (o in soggiorno) e lo stesso è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, oltre ad una tettoia chiusa ed un deposito attrezzi. Al piano primo (collegato al piano terra da scala in legno fatiscente, interna, con partenza dal locale ingresso) la composizione è la seguente: soggiorno, tre camere (di cui una con ripostiglio) ed un soppalco, il cui accesso risulta al momento difficoltoso. Non è presente l'impianto di allacciamento al gas (vengono usate delle bombole), così come l'impianto di fognatura (fossa settica compresa). La struttura è in muratura portante, con copertura a falde. All'esterno non vi è difficoltà di parcheggio, essendo presente una corte abbastanza pianeggiante, sempre di proprietà degli esecutati. Identificato al catasto Fabbricati al foglio n.° 10, mappale n.° 390, categoria A4, così come al catasto terreni: foglio n.° 10, mappale n.° 390 (ex mappale n.° 12, fabbricato rurale). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sono stati recuperati i progetti nn.° 43/1988 (progetto di strada di collegamento), 85/1995 (sanatoria porticato e legnaia) e 29/2015 (accertamento di conformità strutturale per la copertura, tutt'ora da definire). Non vi è corrispondenza urbanistica. Infatti il porticato/legnaia oggi è una veranda chiusa ed in un distacco è stato ricavato un deposito attrezzi, chiuso da reti per letto. Anche internamente sono presenti difformità.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.E. 61/2022  
16 di 16

