
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

R.E. 61/2022

1 di 16





- 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 |



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

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.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 166,63 mq | 216,68 mq | 1,00 | 216,68 mq | 3,16 m | T-1 |
| deposito attrezzi | 19,48 mq | 22,40 mq | 0,20 | 4,48 mq | 2,75 m | T |
| veranda-tettoia | 37,02 mq | 40,75 mq | 0,95 | 38,71 mq | 0,00 m | T |
| cortile | 156,77 mq | 156,77 mq | 0,18 | 28,22 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 288,09 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 288,09 mq | | |

I beni potrebbero essere comodamente divisibili. Infatti, avendo ingresso doppio, può essere diviso in due unità immobiliari, realizzando ex-novo cucina e servizio igienico al piano superiore. L'ingresso al piano terra verrebbe annesso al piano superiore (chiudendo l'accesso alla cucina), che diventerebbe l'ingresso al piano superiore, mentre al piano terra si accedrebbe dall'attuale soggiorno (che dovrà essere portato a norma, vista l'altezza, se vorrà essere mantenuto come soggiorno). Completerebbero i lavori una diversa distribuzione interna, ad entrambi i piani. In questa fase detta possibilità non verrà presa in considerazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-----------|---|
| Dal 15/07/1988 al 11/09/1977 | | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 12 Categoria Fabbricato rurale |
| Dal 11/09/1997 (data della sua costituzione) al 27/11/2008 | | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 390 Categoria A4 |
| Dal 27/11/2008 al 31/05/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 390 Categoria A4 |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 10 | 390 | | | A4 | | | | | | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | | |
| 10 | 390 | | | | | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Oltre alla puntuale verifica dei confini catastali, occorre presentare un tipo mappale al n.c.t. ed una denuncia di variazione catastale al n.c.e.u. per inserire un deposito attrezzi al piano terra (attualmente in planimetria è chiamato distacco), una veranda chiusa al piano terra (dove è indicato tettoia), oltre a modifiche interne: la cantina al piano terra risulta essere un soggiorno, mentre non è indicato il ripostiglio al piano primo ed alcune altezze/misure risultano essere difformi.

PATTI

sono in regime di separazione dei beni

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in pessimo stato manutentivo, sia esternamente (con intonaco al rustico ed in qualche zona mancante, cavi volanti in facciata) che internamente, con scala di collegamento tra i due piani in legno fatiscente, alcune tramezze che si fermano ad una certa

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

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

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.

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

Genova, li 31 Maggio 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Viviani Stefano



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stefano Viviani".

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto
- Visura catastale attualmente in atti
- Planimetria catastale attualmente in atti
- Estratto di mappa catastale attualmente in atti
- Progetti depositati presso il comune
- Note delle trascrizioni
- A.p.e. con ricevuta di trasmissione

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.

