

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Lotto 2.....	10
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Lotto 3.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18



Normativa urbanistica.....	19
Lotto 4 .....	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Stima / Formazione lotti .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
<b>Lotto 4</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	30
<b>Lotto 4</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2018 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 4.275,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.085,00</b> .....	32
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.990,00</b> .....	33
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00</b> .....	33



## INCARICO

---

---

All'udienza del 05/03/2019, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Tel. 010 313500, Fax 010 313500, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.

## 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:

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappali 216, 225, 226, 227, 274;
- a est : sentiero vicinale e mappale 282;
- a sud : rio fontanelle mappale 274 e 1 della Sez 1^ foglio 26;
- a ovest: mappali 344, 221, 275 e 276.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16280,00 mq	16280,00 mq	1,00	16280,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16280,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16280,00 mq</b>	

## DATI CATASTALI

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
43	222				Bosco ceduo	2	2020 mq	1,36 €	0,42 €	
43	223				Bosco ceduo	2	12230 mq	8,21 €	2,53 €	
43	224				Bosco ceduo	2	380 mq	0,26 €	0,08 €	
43	277				Bosco ceduo	3	570 mq	0,26 €	0,06 €	
43	278				Bosco ceduo	3	320 mq	0,15 €	0,03 €	
43	281				Bosco ceduo	3	760 mq	0,35 €	0,08 €	

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili pedonalmente tramite sentiero vicinale in disuso, attualmente non mantenuto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Gli appezzamenti "de quo" – per quanto si è reso possibile rilevare - risultano in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Biagio Petraroli	02/04/1971	15878	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biagio Petraroli	29/04/1971	16099	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5480/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33912 - Reg. part. 6495  
Importo: € 464.811,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5479/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33911 - Reg. part. 6494





Importo: € 1.239.497,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 17/05/2018  
Reg. gen. 16796 - Reg. part. 12753  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è “agricoltura e allevamento”



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.

## 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:

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappali 233, 234 e 236;
- a est : mappali 239 e 292;
- a sud : mappali 363, 288, 290 e 291;
- a ovest: mappali 285 e 233.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16950,00 mq	16950,00 mq	1,00	16950,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>16950,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16950,00 mq</b>	

## DATI CATASTALI

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
43	237				Bosco ceduo	3	3950 mq	1,84 €	0,41 €	
43	238				Bosco ceduo	3	2260 mq	1,05 €	0,23 €	
43	286				Bosco ceduo	3	6960 mq	3,24 €	0,72 €	
43	287				Bosco ceduo	3	3780 mq	1,76 €	0,39 €	

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite strada comunale Camporotondo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Gli appezzamenti "de quo" – per quanto si è reso possibile rilevare - risultano in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biagio Petraroli	02/04/1971	15878	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biagio Petraroli	29/04/1971	16099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5480/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33912 - Reg. part. 6495  
Importo: € 464.811,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5479/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33911 - Reg. part. 6494  
Importo: € 1.239.497,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 17/05/2018  
Reg. gen. 16796 - Reg. part. 12753  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è “agricoltura e allevamento”



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.

## 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:

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : sentiero Forte Ratti e strada Comunale Camporotondo;
- a est : rio e mappale 303;
- a sud : mappali 9 e 10 della Sez 1^ foglio 26 e sentiero Forte Ratti;
- a ovest: mappali 301, 293 e 294.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16820,00 mq	16820,00 mq	1,00	16820,00 mq	0,00 m	





<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>16820,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16820,00 mq</b>	

## DATI CATASTALI

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
43	295				Bosco ceduo	3	14010 mq	6,51 €	1,45 €	
43	302				Prato	5	2810 mq	1,16 €	2,18 €	

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite strada comunale Camporotondo e sentiero Forte Ratti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Gli appezzamenti "de quo" - per quanto si è reso possibile rilevare - risultano in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biagio Petraroli	02/04/1971	15878	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biagio Petraroli	29/04/1971	16099	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5480/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33912 - Reg. part. 6495  
Importo: € 464.811,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5479/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33911 - Reg. part. 6494  
Importo: € 1.239.497,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 17/05/2018

Reg. gen. 16796 - Reg. part. 12753

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è “agricoltura e allevamento”



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.

## 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:

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

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

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

## CONFINI

---

Il lotto in parola espone le seguenti coerenze:

- a nord : mappali 251, 252, 1230, 253, sentiero, strada comunale;
- a est : mappali 300, 257 e 2, 7, 9, 10, 11 e 12 del f. 46;
- a sud : mappali 2 e 22 del f. 46 e strada comunale Camporotondo;
- a ovest: mappali 253, 252 Rio Marsiglione, 254, e 431 (appendice mappale 432).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	51577,00 mq	51577,00 mq	1,00	51577,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51577,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>51577,00 mq</b>	

## DATI CATASTALI

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
43	298				Castagneto da frutto	4	3250 mq	1,51 €	0,84 €	
43	299				Castagneto da frutto	4	3880 mq	1,8 €	1 €	
43	256				Castagneto da frutto	4	1010 mq	0,47 €	0,26 €	
43	255				Castagneto da frutto	4	12760 mq	5,93 €	3,29 €	
43	247				Castagneto da frutto	4	87 mq	0,04 €	0,02 €	
43	248				Castagneto da frutto	4	1200 mq	0,56 €	0,31 €	
43	249				Prato	4	730 mq	0,49 €	0,94 €	
43	457				Castagneto da frutto	4	26210 mq	12,18 €	6,77 €	
43	456				Castagneto da frutto	4	2050 mq	0,95 €	0,53 €	
43	432				Castagneto da frutto	4	400 mq	0,19 €	0,1 €	

## PRECISAZIONI

Il mappale n. 256 - facente parte del lotto corrente -, risulta sotto il profilo catastale, erroneamente intestato a soggetti terzi estranei alla procedura, in quanto riportato in modo errato nella denuncia di Successione degli stessi.

## STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite le strade comunali Camporotondo e Marsiglione Monterosato.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I mappali 255,256,299 e 457 risultano gravati da servitù di elettrodotto a titolo oneroso del 13/05/1998 Rep. n. 59205 a rogito Notaio Giorgio Figari di Genova, a favore di ENEL S.p.A. e contro GIANI Leonella.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Gli appezzamenti "de quo" - per quanto si è reso possibile rilevare - risultano in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Biagio Petraroli	02/04/1971	15878	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 29/04/1971	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Biagio Petraroli	29/04/1971			16099	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5480/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33912 - Reg. part. 6495  
Importo: € 464.811,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca n. 5479/1988  
Iscritto a Genova il 12/09/2008  
Reg. gen. 33911 - Reg. part. 6494  
Importo: € 1.239.497,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Servitù di elettrodotto**  
Trascritto a Genova il 10/06/1998  
Reg. gen. 13835 - Reg. part. 9298  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 17/05/2018  
Reg. gen. 16796 - Reg. part. 12753  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è "agricoltura e allevamento"





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Fermi restando i criteri di stima adottati per la redazione della presente relazione di stima, in considerazione della diversa dislocazione degli appezzamenti "de quo" e, dei vari fattori che li caratterizzano quali morfologia, ubicazione e destinazione urbanistica, nonché infine delle caratteristiche degli stessi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti dotati di singola autonomia volta ad acconsentirne una più agevole gestione e maggiore appetibilità di mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 222, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 223, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 224, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 277, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 281, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.500,00  
Ai fini della valorizzazione degli appezzamenti di terreno, si è tenuto conto preminentemente della natura dei medesimi che, verrà esplicitata dettagliatamente nel prosieguo dell'elaborato corrente, delle caratteristiche proprie degli stessi quali morfologia, ubicazione e destinazione urbanistica.  
Inoltre nell'ambito della stima suddetta, si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione Provinciale ed editi nel bollettino Regionale. In taluni casi alla luce dell'ampiezza di alcuni degli appezzamenti di cui trattasi, sono stati applicati coefficienti riduttivi delle superfici.  
Nei conteggi il parametro tecnico, adottato dallo scrivente e quello relativo alla superficie desunta dagli atti catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari	16280,00 mq	0,28 €/mq	€ 4.558,40	100,00%	€ 4.500,00
				Valore di stima:	€ 4.500,00

Valore di stima: € 4.500,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 4.275,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari  
Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 237, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 238, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 286, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 287, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.300,00  
Ai fini della valorizzazione degli appezzamenti di terreno, si è tenuto conto preminentemente della natura dei medesimi che, verrà esplicitata dettagliatamente nel prosieguo dell'elaborato corrente, delle caratteristiche proprie degli stessi quali morfologia, ubicazione e destinazione urbanistica.  
Inoltre nell'ambito della stima suddetta, si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione Provinciale ed editi nel bollettino Regionale. In taluni casi alla luce dell'ampiezza di alcuni degli appezzamenti di cui trattasi, sono stati applicati coefficienti riduttivi delle superfici.  
Nei conteggi il parametro tecnico, adottato dallo scrivente e quello relativo alla superficie desunta dagli atti catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari	16950,00 mq	0,25 €/mq	€ 4.237,50	100,00%	€ 4.300,00
Valore di stima:					€ 4.300,00

Valore di stima: € 4.300,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto	5,00	%



**Valore finale di stima: € 4.085,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari  
Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 295, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 302, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.200,00  
Ai fini della valorizzazione degli appezzamenti di terreno, si è tenuto conto preminentemente della natura dei medesimi che, verrà esplicitata dettagliatamente nel prosieguo dell'elaborato corrente, delle caratteristiche proprie degli stessi quali morfologia, ubicazione e destinazione urbanistica.  
Inoltre nell'ambito della stima suddetta, si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione Provinciale ed editi nel bollettino Regionale. In taluni casi alla luce dell'ampiezza di alcuni degli appezzamenti di cui trattasi, sono stati applicati coefficienti riduttivi delle superfici.  
Nei conteggi il parametro tecnico, adottato dallo scrivente e quello relativo alla superficie desunta dagli atti catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari	16820,00 mq	0,25 €/mq	€ 4.205,00	100,00%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 4.200,00

Valore di stima: € 4.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 3.990,00**

### LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari  
Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 298, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 299, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 256, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 255, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 247, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 248, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 249, Qualità Prato - Fg. 43, Part. 457, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 456, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 432, Qualità Castagneto da frutto

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Ai fini della valorizzazione degli appezzamenti di terreno, si è tenuto conto preminentemente della natura dei medesimi che, verrà esplicitata dettagliatamente nel prosieguo dell'elaborato corrente, delle caratteristiche proprie degli stessi quali morfologia, ubicazione e destinazione urbanistica.

Inoltre nell'ambito della stima suddetta, si è tenuto conto altresì dei valori agricoli medi per qualità di coltura indicati dalla Commissione Provinciale ed editi nel bollettino Regionale. In taluni casi alla luce dell'ampiezza di alcuni degli appezzamenti di cui trattasi, sono stati applicati coefficienti riduttivi delle superfici.

Nei conteggi il parametro tecnico, adottato dallo scrivente e quello relativo alla superficie desunta dagli atti catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari	51577,00 mq	0,39 €/mq	€ 20.115,03	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 19.000,00**



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

Genova, li 29/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pallavicini Luca

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di stima in formato privacy
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Ortofoto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato invio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva. Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 222, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 223, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 224, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 277, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 281, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è "agricoltura e allevamento"

**Prezzo base d'asta: € 4.275,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva. Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 237, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 238, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 286, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 287, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è "agricoltura e allevamento"

**Prezzo base d'asta: € 4.085,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva. Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 295, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 302, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Particolarmente esplicativo è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è "agricoltura e allevamento"

**Prezzo base d'asta: € 3.990,00**

### LOTTO 4

---



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari  
Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 298, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 299, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 256, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 255, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 247, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 248, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 249, Qualità Prato - Fg. 43, Part. 457, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 456, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 432, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Particolarmente esplicito è il certificato di destinazione urbanistica (allegato 3) che si allega alla presente dal quale si evince che trattasi di terreni ricadenti in ambito di conservazione del territorio non insediato, la cui funzione principale è "agricoltura e allevamento"

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.275,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 222, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 223, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 224, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 277, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 281, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	16280,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili pedonalmente tramite sentiero vicinale in disuso, attualmente non mantenuto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.085,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 237, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 238, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 286, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 287, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	16950,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite strada comunale Camporotondo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.990,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 295, Qualità Bosco ceduo - Fg. 43, Part. 302, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	16820,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite strada comunale Camporotondo e sentiero Forte Ratti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 298, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 299, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 256, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 255, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 247, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 248, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 249, Qualità Prato - Fg. 43, Part. 457, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 456, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 43, Part. 432, Qualità Castagneto da frutto	<b>Superficie</b>	51577,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno boscato ubicati nel comune di Genova, accessibili esclusivamente pedonalmente tramite le strade comunali Camporotondo e Marsiglione Monterosato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Genova, nell'area sub urbana compresa tra Molassana e Bavari - di natura boschiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

