

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nalin Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2018 del R.G.E.

promossa da

*Banca Nazionale del Lavoro Spa*

*Codice fiscale: 09339391006*

contro

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2018 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.428,75</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

In data 27/12/2018, il sottoscritto Ing. Nalin Mauro, con studio in Via Assarotti, 52 - 16122 - Genova (GE), email mail@studionalin.it, PEC mauro.nalin@ingpec.eu, Tel. 010 8393239, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 30, scala B, interno 36, piano terreno

## DESCRIZIONE

---

L'immobile si trova nel quartiere di San Fruttuoso, a circa metà di Via Donghi, in una zona ben servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 2 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dall'Ospedale San Martino.

Il fabbricato a blocco con corte centrale ha struttura in cemento armato e si eleva per n. 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa.

L'accesso allo stabile è posto a piano strada in posizione arretrata rispetto al marciapiede, su di uno spazio esterno di pertinenza del condominio delimitato da paletti.

Le facciate non presentano segni di degrado evidenti anche se necessiterebbero di alcuni interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio la tinteggiatura dei fronti.

Il portone dà accesso ad un atrio di modeste dimensioni con pavimento in marmo policromo, pareti rivestite in marmo nella fascia basamentale con decorazioni a specchiature e soffitto decorato a finti cassettoni il tutto in discrete condizioni manutentive.

Da questo primo atrio d'ingresso, salendo alcuni gradini con alzate e pedate in marmo, si accede alle parti comuni che hanno pavimenti in seminato alla genovese con motivo decorativo geometrico semplice, e pareti pitturate a due toni con una piccola cornice in stucco che segna la divisione tra basamento e il resto della parete.

L'edificio ha due corpi scala entrambi dotati di ascensore posti su lati opposti dell'edificio; l'appartamento si trova al piano terreno del corpo scala B raggiungibile percorrendo un passaggio coperto che attraversa la corte centrale.

L'appartamento pignorato, ha un'altezza interna di 3,50 metri, ed è composto da ingresso con finestra collegato ad un corridoio sul quale si affacciano due camere di discrete dimensioni esposte a nord, un bagno finestrato di medie dimensioni dotato di wc, lavabo e vasca, una cucina abitabile, affacciati entrambi sulla corte interna, ed un piccolo vano ripostiglio nella parte terminale del corridoio.

La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno originali dell'epoca con specchiature e cornici sono in discrete condizioni, mentre i serramenti esterni sono in alluminio in tutte le stanze tranne in ingresso dotato ancora del serramento originale in legno.

I pavimenti sono tutti in seminato alla genovese, pareti e soffitti sono tinteggiati e bagno e cucina rivestiti in piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa, il tutto in scadenti condizioni di manutenzione

Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa.

Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 30, scala B, interno 36, piano terreno

---

## 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:

- 

- 

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

- 

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

La proprietà confina a nord con distacco condominiale, a sud con vano scala B e corte interna, a est e a ovest con altre unità immobiliare

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,10 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1981 al 29/05/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 291, Sub. 39 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 69 mq Piano T
Dal 29/05/2008 al 16/01/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 291, Sub. 39 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 69 mq Piano T

La data 16/01/2018 corrisponde alla data di pignoramento dell'immobile. Tale data è stata inserita come "data fittizia" in quanto il sistema obbliga ad inserire una data finale del periodo, anche se l'immobile risulta a tutti gli effetti ancora in capo agli esecutati.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	45	291	39	1	A3	3	4,5	69 mq		PT	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del confronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi accertato tramite sopralluogo si è riscontrata la seguente difformità:

la parte terminale del corridoio di distribuzione, utilizzata come dispensa, nella planimetria catastale ha l'accesso direttamente dal locale cucina; tale disposizione è stata modificata ostruendo il passaggio con una parete alta circa 2 metri e creando una porta direttamente dal corridoio in modo da rendere la piccola dispensa indipendente.

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta complessivamente in uno stato manutentivo mediocre

In corrispondenza dei muri perimetrali di ingresso e bagno sono evidenti tracce di condensa e muffe, in altri punti dell'appartamento si vedono le riprese d'intonaco e colore per piccoli interventi eseguiti nel corso degli anni

I pavimenti sono in uno stato manutentivo scarso

Gli infissi sono tutti con vetro singolo e privi di taglio termico mentre le persiane sono ancora quelle originali in legno.

Gli impianti risultano non a norma e privi di certificati di conformità

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato ha struttura portante in ca con tamponamento in muratura pesante con finitura a intonaco in stato manutentivo mediocre.

L'immobile pignorato versa in uno stato manutentivo complessivo scadente; ha un'altezza interna di 3,50 metri, le due camere esposte a nord, mentre cucina e bagno si affacciano sulla corte interna dell'edificio.

La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno originali dell'epoca con specchiature e cornici sono in discrete condizioni; i serramenti esterni sono con telaio in alluminio senza taglio termino e vetro singolo in tutte le stanze tranne che in ingresso dove vi è ancora il serramento originale in legno.

I pavimenti, tutti in seminato, sono in condizioni manutentive scarse; pareti e soffitti sono tinteggiati ed in bagno e cucina sono rivestite i piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa. Sia in ingresso che in bagno, sulla parete esterna sono presenti evidenti macchie di condensa.

Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa.

Il riscaldamento è centralizzato con impianto di distribuzione a vista, corpi scaldanti a piastra desueti, sistema di regolazione della temperatura con valvole termostatiche, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1981		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/09/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Genova	07/10/1981		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Genova	19/06/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 08/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da compravendita  
Iscritto a Genova il 19/06/2008  
Reg. gen.            Reg. part.  
Importo: € 135.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 14/03/2018  
Reg. gen.            Reg. part.  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Progetto approvato con n° 1445 in data 17/08/1934

Progetto di variante approvato con n° 895 in data 10/06/1936

Proroga fine lavori con Decreto n° 59 in data 24/01/1938

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Progetto approvato con n° 1445 in data 17/08/1934

Progetto di variante approvato con n° 895 in data 10/06/1936

Decreto di agibilità rilasciato con n° 1300 in data 17/08/1936

L'immobile presenta una lieve difformità tra progetto approvato e quanto depositato a catasto nel 1939.

La parete di fondo del corridoio a progetto risulta inclinata a 45 gradi rispetto alle altre con la porta di accesso al locale cucina. In realtà la parete è stata realizzata ortogonalmente rispetto alle altre e il varco della cucina si apre sulla parete del corridoio in adiacenza a quella del bagno.

Poiché l'irregolarità risale a data antecedente il 1° settembre 1967 può essere sanata senza sanzione a norma dell'art 48 comma 1 LR 16/2008 e s.m.i., comprovata da documenti storici catastali, mediante l'invio al Comune, da parte del proprietario dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità.

La disposizione sopra descritta è stata modificata dagli attuali proprietari che hanno isolato con un muro altro 2 metri circa la parte terminale del corridoio annessa alla cucina creando una piccola dispensa con accesso diretto dal corridoio.

Tale difformità può essere sanata applicando l'art. 21bis, comma 03 LR 16/2008 e s.m.i., che prevede una sanzione pecuniaria pari a 1000€ per opere interne eseguite senza la presentazione della Cila

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito all'APE lo scrivente ha incaricato l'Arch. Barbara Ansaldo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 3595 ed iscritta all'elenco dei Certificatori accreditati presso la Regione Liguria al n. 2258, di redigere l' Attestato di Prestazione Energetica. L'Arch. Barbara Ansaldo ha esperito il sopralluogo degli immobili unitamente allo scrivente ed ha successivamente redatto e depositato l'Attestato n. 0720199680 del 30.01.2011 che si allega.

La classe energetica risultante è: G

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.933,56

Sono state deliberate spese per rifacimento impianto ascensore pari a € 35.000,00, da Regolamento Condominiale e da tabella millesimale non dovrebbero esserci spese a carico del Sig. Preni. Si fa presente che si è in presenza di un ricorso da parte di un condomino che, se accolto, vedrebbe imputare allo stesso una spesa paria a €315.00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Donghi, edificio 30, scala B, interno 36, piano terreno

L'immobile si trova nel quartiere di San Fruttuoso, a circa metà di Via Donghi, in una zona ben servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 2 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dall'Ospedale San Martino. Il fabbricato a blocco con corte centrale ha struttura in cemento armato e si eleva per n. 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa. L'accesso allo stabile è posto a piano strada in posizione arretrata rispetto al marciapiede, su di uno spazio esterno di pertinenza del condominio delimitato da paletti. Le facciate non presentano segni di degrado evidenti anche se necessiterebbero di alcuni interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio la tinteggiatura dei fronti. Il portone dà accesso ad un atrio di modeste dimensioni con pavimento in marmo policromo, pareti rivestite in marmo nella fascia basamentale con decorazioni a specchiature e soffitto decorato a finti cassettoni il tutto in discrete condizioni manutentive. Da questo primo atrio d'ingresso, salendo alcuni gradini con alzate e pedate in marmo, si accede alle parti comuni che hanno pavimenti in seminato alla genovese con motivo decorativo geometrico semplice, e pareti pitturate a due toni con una piccola cornice in stucco che segna la divisione tra basamento e il resto della parete. L'edificio ha due corpi scala entrambi dotati di ascensore posti su lati opposti dell'edificio; l'appartamento si trova al piano terreno del corpo scala B raggiungibile percorrendo un passaggio coperto che attraversa la corte centrale. L'appartamento pignorato, ha un'altezza interna di 3,50 metri, ed è composto da ingresso con finestra collegato ad un corridoio sul quale si affacciano due camere di discrete dimensioni esposte a nord, un bagno finestrato di medie dimensioni dotato di wc, lavabo e vasca, una cucina abitabile, affacciati entrambi sulla corte interna, ed un piccolo vano ripostiglio nella parte terminale del corridoio. La porta d'ingresso è in legno non blindata, le porte interne in legno originali dell'epoca con specchiature e cornici sono in discrete condizioni, mentre i serramenti esterni sono in alluminio in tutte le stanze tranne in ingresso dotato ancora del serramento originale in legno. I pavimenti sono tutti in seminato alla genovese, pareti e soffitti sono tinteggiati e bagno e cucina rivestiti in piastrelle fino ad una quota di 1,5 m circa, il tutto in scadenti condizioni di manutenzione. Gli impianti privi di certificato di conformità non risultano a norma con la vigente normativa. Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 291, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3

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

## CRITERI DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, sarà utilizzato il metodo sintetico comparativo, riferito a prezzi di mercato noti espressi a metro quadro di superficie lorda virtuale, relativi ad immobili assimilabili a quello in esame per posizione, consistenza e caratteristiche.

Si terrà inoltre conto di una serie di coefficienti correttivi mirati, relativi alle caratteristiche intrinseche dello specifico bene (esposizione, orientamento, piano, livello di finiture, stato di conservazione e manutenzione, condizione degli impianti, etc.), che possono aumentare o ridurre il valore stimato dell'immobile.

Infine, per ottenere il valore di mercato, saranno applicate ulteriori detrazioni che tengano conto della mancata garanzia dei vizi, della necessità di ottenere la regolarizzazione edilizia del bene, dell'attuale andamento del mercato e di eventuali altre valutazioni di merito dettate dall'esperienza.

## FONTI

Risultano disponibili diverse banche dati, ma si ritiene che i valori più attendibili siano quelli dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia per la quantità di dati disponibili, sia per la notevole suddivisione del territorio in microaree che consente di individuare con miglior precisione il valore del bene.

## STIMA

Come già descritto in precedenza, l'immobile è situato nel quartiere di San Fruttuoso, in una zona ben servita da negozi, supermercati e mezzi pubblici; a 2 Km dalla stazione di Genova Brignole e a poca distanza dall'Ospedale San Martino.

L'edificio, pur ricadendo nella fascia delle abitazioni di tipo economico, vista l'epoca di realizzazione ha caratteristiche architettoniche gradevoli e finiture interne superiori alla media delle abitazioni dello stesso livello ma di realizzazione più recente.

Il valore indicato dalla Banca dati OMI nel secondo semestre 2018 per quanto concerne le abitazioni di tipo economico è variabile tra 970 €/mq e 1.450 €/mq per lo stato conservativo "NORMALE". Di tali valori, si ritiene corretto assumere quale base di partenza per la stima il valore massimo, al quale applicare una detrazione del 10% in considerazione dello stato di conservazione dello stabile.

Il valore unitario di base, pertanto, è pari a 1.305 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - Via Donghi, edificio 30, scala B, interno 36, piano terreno	70,00 mq	1.305,00 €/mq	€ 91.350,00	100,00%	€ 91.350,00
				Valore di stima:	€ 91.350,00

Valore di stima: € 91.350,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Serramenti esterni con vetri semplici	5,00	%
Boiler elettrico per produzione acs	3,00	%
Piano	2,00	%
Orientamento	2,00	%
età immobile oltre 55 anni	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Costi professionali per regolarizzazione	1200,00	€
Spese condominiali insolute	4106,17	€

Valore finale di stima: € 60.379,33

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 09/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nalin Mauro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Estratto progetto autorizzato
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di agibilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale/amministrativa
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica