

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro



**N. 513/2015 Ruolo Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Franco Davini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Roberto Canepa  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2544  
iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N. 222  
C.F. CNPRRT69S131693S- P.Iva 01046990998*

*con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108  
telefono: 0185482237*

*fax: 0185455633  
email: [info@quadricanepa.it](mailto:info@quadricanepa.it)*



**Bene in Comune di Genova Via G. Giovanetti civ. 6 int. 38  
(C.E.U.: sez. SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96)  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova Via G. Giovanetti civico 6, e precisamente:

- **Appartamento interno 38** sito in Comune di Genova Via G. Giovanetti civico 38 (piano quinto), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano alla sezione urbana SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96 (vedi all.to n°1).

L'immobile, accessibile esclusivamente tramite rampe di scale condominiale, risulta posto al quinto piano del fabbricato (non esiste impianto di ascensore).

Il complesso immobiliare, composto da sei piani fuori terra oltre il piano di copertura, risulta destinato principalmente ad uso residenziale.

Tale fabbricato risalente ai primi anni del secolo scorso, realizzato con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate al civile e tinteggiate il tutto in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nella zona urbana di "Sampierdarena" sufficientemente servita dai mezzi pubblici e fornita di tutti i servizi primari.

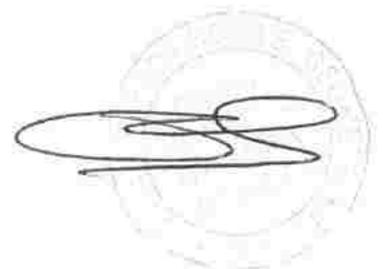
Vale precisare che il fabbricato entro il quale ricade l'immobile oggetto della presente procedura risulta posto nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria (vedi all.to n° 1 e all.to n° 2).

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano quinto piano e contrassegnato dall'interno n° 38, è composto da soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio (vedi all.to n° 3).

L'appartamento confina a nord con corridoio condominiale, a est con appartamento interno 40, a sud con Via G. Giovanetti, e ad ovest con appartamento interno 31.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

- **COSTANTINO LO NARDO (esecutato)**, per la **quota di 1000/1000**, nato a Albenga (Sv) il 11 marzo 1978, cod. fisc. LNR CTN 78C11 A145Y.



Il bene costituente il lotto oggetto della presente procedura esecutiva risulta quindi:

**A. Proprietà, per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento sito in Comune di Genova Via G. Giovanetti civico 6 interno 38, posto al piano quinto.**

Esso è composto da è composto da soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio, posto al piano quinto sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 60,00 di cui utili circa mq 51,00.**  
(vedi all.to n° 3)

L'appartamento confina a nord con corridoio condominiale, a est con appartamento interno 40, a sud con Via G. Giovanetti, e ad ovest con appartamento interno 31.

Identificato al catasto fabbricati (Sezione Urbana SAM):

- [REDACTED] (esecutato), per la nuda proprietà (quota di 1000/1000), nato ad [REDACTED]
- [REDACTED] per l'usufrutto (quota di 1000/1000), nato a [REDACTED]

Vale precisare che il Signor [REDACTED] (usufruttuario) risulta deceduto in Genova in data 03 febbraio 2003.

**sezione urbana SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96**, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 289,22.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

*Caratteristiche della zona:* centrale residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.  
*Servizi della zona:* servizi primari più che sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.  
*Caratteristiche delle zone limitrofe:* prettamente a destinazione residenziale; presenti altresì varie attività commerciali.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento oggetto di stima, posto al piano quinto dell'edificio contraddistinto dal civico n° 6 di Via G. Giovanetti interno 38, risultava libero da persone.

Il Signor [REDACTED] (esecutato), da indagini effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, risulta residente in Genova Via G.B. Monti civico n° 32 interno 2.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4. 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa



#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1 Iscrizioni:

###### **Iscrizione volontaria**

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (esecutante)** con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526), contro [REDACTED] (esecutato), in forza di atto notarile pubblico Notaio Antonio Chiavassa di Genova del 13/01/2009 rep. n° 48473/4000, iscritta a Genova in data 14/01/2009 reg. gen. 803 reg. part. 145.

Importo capitale: € 70.000,00

Importo spese: € 70.000,00

Importo totale ipoteca: € 140.000,00

Tasso interesse annuo: 5,736 %

Durata: 20 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

##### 4.2.2. Pignoramenti

###### **Pignoramento**

Derivante da atto giudiziario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (esecutante)** con sede in Genova (cod. fisc. 00884060526), contro [REDACTED] (esecutato), a firma Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova del 18/06/2015 rep. N° 6008/2015, trascritto a Genova in data 23/26/2015 reg. gen. 15512 reg. part. 11891.

Nella Sezione D viene riportato quanto segue: "La banca agisce in via esecutiva per un credito di euro 83.281,07 oltre interessi moratori, eventuali accessori e spese di procedura ...".

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari ( vedi all.to n°6).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che inerente l' immobile oggetto della presente procedura risulta depositata in data 20 novembre 1985 prot. n° 15538 comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 28/02/1985 n° 47, sottoscritta dal Signor Giuseppe Di Massa, per opere interne eseguite in epoca precedente all'atto di acquisto avvenuto in data 28/12/1976; a tale comunicazione non risulta allegato elaborato grafico.

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa



**Il sottoscritto C.T.U. ritiene per quanto ha potuto accertare, che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta sostanzialmente conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della comunicazione suddetta (vedi all.to n°5)

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°4).

### 5. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 5.1 Attuale proprietario (dal 20 marzo 2000 ad oggi):

- [REDACTED] (esecutato), per la quota di 1000/1000, nato a [REDACTED]  
[REDACTED].

in forza di atto di divisione a rogito Notaio Ernesto Falzone di Genova del 20 marzo 2000 rep. n° 41125, trascritto a Genova in data 18 aprile 2000 reg. gen. n° 11281 reg. part. n° 7206.

Vale precisare che in forza di tale atto risultava usufruttuario il [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED], deceduto in Genova in data 03 febbraio 2003.

#### 5.2. Precedenti proprietari (dal 31 luglio 1990 al 20 marzo 2000):

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

in forza di atto di denuncia di successione della Sig.ra [REDACTED] deceduta in [REDACTED]  
[REDACTED] (Den. Succ. n° 49 vol. 6001 del 28 ottobre 1993;

#### 5.3. Precedenti proprietari (dal 25 giugno 1986 al 31 luglio 1990):

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

in forza di atto di denuncia di successione della Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] (Den. Succ. n° 1 vol. 4892 del 23 dicembre 1986;

#### 5.4. Precedenti proprietari (dal 28 dicembre 1976 al 25 giugno 1986):

- [REDACTED]  
- [REDACTED]

in forza di atto di vendita a rogito Notaio Edoardo Biotti di Genova del 28 dicembre 1976 rep. n° 45946 registrato a Genova il 17 gennaio 1977 n° 886 e trascritto a Genova il 10 gennaio 1977 rep. 341.

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°6).

## 6. PRATICHE EDILIZIE

- Comunicazione del 20 novembre 1985 prot. n° 15538, ai sensi dell'art. 48 Legge 28/02/1985 n° 47, sottoscritta dal Signor [REDACTED] regolarizzare l'esecuzione di opere interne realizzate in epoca precedente all'atto di acquisto avvenuto in data 28/12/1976.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

**Proprietà, per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento sito in Comune di Genova Via G. Giovanetti civico 6 interno 38**, posto al piano quinto.

Esso è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio; posto al piano quinto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60,00 di cui utili circa mq 51,00 (vedi all.to n° 3).

L'appartamento confina a nord con corridoio condominiale, a est con appartamento interno 40, a sud con Via G. Giovanetti, e ad ovest con appartamento interno 31.

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- [REDACTED] (esecutato), per la nuda proprietà (quota di 1000/1000), nato ad [REDACTED]
- [REDACTED], per l'usufrutto (quota di 1000/1000), nato a [REDACTED]

**sezione urbana SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96**, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 289,22.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4)

L'unità immobiliare è identificata con l'interno 38, ha un'altezza interna di circa 3.10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	13,25	1,00	13,25
	Sup. reale netta	11,65		
Camera 1	Sup. reale lorda	13,50	1,00	13,50
	Sup. reale netta	12,10		
Camera 2	Sup. reale lorda	10,50	1,00	10,50
	Sup. reale netta	9,25		
Cucina	Sup. reale lorda	14,10	1,00	14,10
	Sup. reale netta	10,80		
Bagno	Sup. reale lorda	5,55	1,00	5,55
	Sup. reale netta	4,60		
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,10	1,00	3,10
	Sup. reale netta	2,60		
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>60,00</b>		<b>60,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>51,00</b>		

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa



**Accessori:**

L'immobile non dispone di pertinenze esclusive (es. cantina, soffitta, ecc.).

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: pessime.  
*Copertura:* tipologia: a falde, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento:  
intonaco grezzo, condizioni: pessime.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica,  
condizioni: pessime.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

*Infissi esterni:* Tipologia: a doppia anta a battente, materiale alluminio e  
vetro, condizioni: pessime. Protezione: non presenti

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: parzialmente sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: pessime  
conformità: non rispettoso delle vigenti normative

*Fognatura:* allacciata alla pubblica fognatura.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete  
comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,  
condizioni: pessime, conformità: non rispettoso delle  
vigenti normative

*Termico:* impianto autonomo di riscaldamento e per la produzione di  
acqua calda sanitaria tramite caldaia posta in cucina di marca Beretta:  
non è stato possibile verificare il funzionamento

*Gas:* tipologia: fuoritraccia, alimentazione: metano,

**Vale precisare che il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussisteva - CLASSE G (vedi all.to n° 8)**

L'immobile di presenta nel suo complesso in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, così come l'intero fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).

Vale precisare che il soffitto del locale cucina risulta interessato da un'evidente infiltrazione di acqua proveniente Dall'immobile posto al piano superiore

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa



## 7. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA:

### 7.1 Criteri di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l'immobile sito in Genova, Via G. Giovanetti civ. 6 int. 38 pari a €/mq. 700,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### 7.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 7.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota (500/1000)
A	Appartamento	60,00	€/mq. 700,00	€. 42.000,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per la zona in oggetto un segmento tra il valore minimo pari a €/mq. 850,00 e il valore massimo pari a €. 1.150,00.

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 7.3 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. 0,00

### 7.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 40.000,00

Sestri Levante, 25 maggio 2016

Il Perito  
Geom. Roberto Canepa

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa



## INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale  
(Comune di Genova – foglio 41, mappale 855, scala 1:1000);
- all.to n° 2 – Estratto ortofoto;
- all.to n° 3 – Planimetria dell'immobile sito in Comune di Genova Via Giacomo Giovanetti civ. 6 int. 38  
(N.C.E.U.: sez. SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96);
- all.to n° 4 – Visura catastale e planimetria catastale inerenti l'immobile sito in Comune di Genova,  
Via Giacomo Giovanetti civ. 6 int. 38 (N.C.E.U.: sez. SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96);
- all.to n° 5 – Titoli edilizi inerenti l'immobile sito in Comune di Genova, Via Giacomo Giovanetti civ. 6 int. 38  
(N.C.E.U.: sez. SAM, foglio 41, mappale 855, subalterno 96);  
- Art. 48 L. n° 47 del 28/02/1985 prot. n° 15538 del 20/11/1985.
- all.to n° 6 – Visure Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare.
- all.to n° 7 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 8 – Attestato certificazione energetica;

Giudice Dr. Dott. Franco Davini  
Perito Geom. Roberto Canepa

