

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

563/2012

ITALFONDIARIO Spa

avv. Barbara Pozzolo

c o n t r o



~~~~~

**1- Identificazione del bene da porre in vendita**

Appartamento sito in Genova, località San Quirico, Via Celle-  
si, 34 int. 13 sito al terzo piano; è composto di (vedi tav. 1) sa-  
la-ingresso, cucina, bagno ed una camera.

**1.1.- misure dell'immobile**

L'appartamento ha una superficie, al lordo delle murature di  
perimetro e di metà delle murature interne di confine, di circa  
54 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 2,85 m.

**1.2.- dati catastali**

**DATI CATASTALI:**

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA, Sezio-  
ne di SAMPIERDARENA; sez. urbana SQ;

foglio 7, particella 417, sub 16;

zona cens. 4; categoria A/5, classe 3, vani 4,5, rendita cata-  
stale € 232,41.

**1.3.1.- confini appartamento**

a nord: con distacco  
ad est: con civ n° 40 di via Cellesi;  
a sud: con cortile condominiale  
ad ovest: parte con cortile condominiale e parte con int.  
14;  
sotto: con l'appartamento int. 8;  
sopra: l'aria.

#### **1.4.- regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi (vedi tav. 1) e la planimetria catastale (vedi all. B) si riscontra che stato trasferito il bagno e soppressa una tramezza che divideva l'ingresso dalla camera nord-est.

~~~~~

2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Cellesi è un'antica via parallela alla strada principale della località di San Quirico nella Val Polcevera e di cui a suo tempo costituiva forse l'asse principale.

La strada corre parallela e a monte della ferrovia: è contornata di edifici antichi a due o tre piani, alcuni dei quali decorati con pitture murarie.

Il piano terreno delle case è prevalentemente adibito ad officine e laboratori artigiani, ma non mancano nella parallela Via san Quirico botteghe di tutti i generi.

L'appartamento in esame è contenuto in una sorta di agglomerato di edifici serviti da cortili interni a vari livelli. Infatti

dalla strada si accede percorrendo una ripida rampa di scale ad un cortile da cui si dipartono due scale che raggiungono il cortile del secondo piano: una terza rampa conduce al cortile del terzo piano ove si affaccia l'appartamento int. 13.

Il complesso edilizio ha ricevuto una generale opera di restauro e sistemazione nell'anno 1981 come risulta dalla dichiarazione del signor BORGHESIAN Dante ai sensi dell'art. 48 della legge 28.2.1985 n° 47 depositata in Comune il 23 giugno 1986.

Il portone di ingresso, sito in una sorta di cortile accessibile da un vicolo a valle di Via Cellesi, è in alluminio e vetro ad un'anta. La prima rampa di scale ha pedate in pietra di Trami e pareti in cattive condizioni.

I cortili superiori hanno pavimento di piastrelle di graniglia così come le pedate delle scale.

Il tutto è in discrete condizioni di manutenzione anche se si notato alcuni decadimenti di intonaco e coloritura nelle zone più esposte

2.2. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento in un ambiente polifunzionale composto dall'ingresso, dalla zona soggiorno [2] e dalla cucina [3]: il pavimento, a quota inferiore rispetto al cortile, è in piastrelle di ceramica 38*38 in ottime condizioni; le pareti sono tinteggiate in bianco in ottime condizioni. La zona cucina ha pareti rivestite in piastrelline a mosaico 2*2.

Il locale è illuminato, oltre che dalla porta di accesso in alluminio e vetro, anche da due finestre sempre prospettate sul cortile.

La cucina dispone di un'appendice ove è sita la caldaia dell'impianto di riscaldamento e nella quale si apre un piccolo ambiente ove è sita la lavabiancheria.

Il bagno, con pavimento a quota sopraelevata, è dotato di vasca da bagno, lavabo e vaso con vaschetta di cacciata incassata. Il lambrino alto 105 cm è costituito da piastrelle ceramiche azzurre.

La camera da letto [1] ha caratteristiche uguali a quelle del soggiorno ed è areata a sud..


L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua con radiatori in alluminio e alimentato da calderina pensile a metano posta nell'appendice della cucina.

Le finestre sono in alluminio a doppi vetri protette da persiane in legno.

Nel complesso si tratta di alloggio di buone caratteristiche ed in ottime condizioni di manutenzione. Il caseggiato gode invece di un minor livello di manutenzione.

~~~~~

### **3 a - Proprietà**

Dalla documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è del signor  a



L'appartamento gli è pervenuto per acquisto fattone dalla signora N. [redacted] [redacted] (33) il 22 novembre 1949 (N. [redacted] [redacted]) con atto di compravendita a rogito Flavio Morra in data 23 marzo 2004, rep. 188923

A sua volta la signora N. [redacted] a lo aveva acquistato dalla sig. [redacted], [redacted] [redacted] [redacted] con atto a rogito notaio Ottavio Ferrando del 6 dicembre 1994.

### **3 b - Iscrizioni - Trascrizioni**

Nel ventennio in esame risultano iscritte le seguenti formalità:

Nota di trascrizione della scrittura privata autenticata dal notaio Ferrando Ottavio del 6 dicembre 1994 (27633/20522) a favore di N. [redacted] [redacted] e contro D. [redacted].

Nota di trascrizione atto di compravendita a rogito del notaio Morra Flavio del 7 aprile 2004 (188923/5735) a favore di S. [redacted] e contro N. [redacted].

Nota di iscrizione di atto notarile del notaio Morra Flavio (15089/3661) portante l'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di SANPAOLO IMI spa contro S. [redacted].

Nota di iscrizione 17 novembre 2008 (36879/7650) ipoteca esattoriale a favore di Equitalia Sestri Spa contro S. [redacted]

Nota di trascrizione del 19 ottobre 2012 (29938/23118) di verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudizi-

ziario a favore di ITALFONDIARIO SPA contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **4. - Regolarità Edilizia**

L'edificio, molto antico, è stato restaurato nel 1981 e la variazione è stata regolarizzata con denuncia ai sensi art. 48 della legge 28.2.1985, n. 47 depositata in Comune il 23 giugno 1986 dal signor Borghesan Dante. Alla denuncia è allegata la planimetri catastale (vedi all. C)

Rispetto alla piantina catastale, come già espresso, l'appartamento ha subito lievi variazioni planimetriche. Non risulta sia stata presentata alcuna richiesta presso gli Uffici dell'Edilizia privata del Comune di Genova. Pertanto l'unità non è in regola con la normativa edilizia, ma è facilmente sanabile trattandosi di miglioria igienico-sanitarie,

[REDACTED]

#### **5. - Stato di possesso**

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato abitato dall'esecutato.

[REDACTED]

#### **6. - Vincoli gravanti sull'unità immobiliare**

Non risulta che sull'edificio gravino vincoli ed in particolare non vi siano vincoli della Soprintendenza ai Beni Culturali della Liguria come previsto da D.L.vo 29/10/99 n. 490.

Si segnala inoltre che non resteranno a carico dell'acquirente

alcuna domanda giudiziale, né ipoteche, né atti di asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a cura della procedura.

~~~~~

7. - Divisibilità dell'immobile

L'appartamento in esame non è agevolmente divisibile.

~~~~~

### **8. - Valore di mercato dell'unità immobiliare**

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli appartamenti si procede con il metodo della capitalizzazione del reddito e si controlla con il metodo sintetico in funzione della superficie.

#### **a) Stima analitica in funzione del reddito**

Questo metodo equipara il bene immobile ad un capitale fruttifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile ed un adeguato saggio di capitalizzazione.

L'appartamento ha una superficie virtuale lorda commerciale di **54,00 m<sup>2</sup>**.

Il canone lordo mensile equamente percettibile in libero mercato per l'intera unità è di:

$$4,60 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 54,00 \text{ m}^2 \cong 250,00 \text{ €}$$

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dell' 1%, è fornita

dalla relazione:

$$F = 250,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 3.000,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta ( $F^{\circ}$ ):

Imposte: l'IMU si calcola nel 10,6 ‰ del valore locativo ossia

$$232,41 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 414,00 \text{ €}$$

L'IRPEF è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 20% della rendita:

$$3.000,00 \text{ €} * 0,20 = 600,00 \text{ €}$$

La quota affitto ed insolvibilità si assume nella misura del 3% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto dell'immobile:

$$3.000,00 \text{ €} * 0,03 = 90,00 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, amministrazione, manutenzione a carico della proprietà si assumono nel 2% della rendita, ossia:

$$3.000,00 \text{ €} * 0,02 = 60,00 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(414,00 + 600,00 + 90,00 + 60,00) \text{ €} = 1.164,00 \text{ €}$$

Considerato che le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza regolarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di esse un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 5 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:



$$S = (1.164,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 1.190,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (3.000,00 - 1.190,00) \cong 1.810,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile occorre fissare il tasso di capitalizzazione ( $r^{\circ}$ ) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si possono risaltare le caratteristiche popolari del caseggiato, le mediocri condizioni di manutenzione sia della facciata sia del vano scala e l'assenza dell'ascensore.

Tra gli aspetti positivi si enunciano la buone disponibilità delle infrastrutture del quartiere e le valide condizioni dell'appartamento.

Si ritiene che vi sia una sostanziale equilibrio tra gli aspetti negativi e quelli positivi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione pari al valore medio, ossia uguale al 3,00 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 1.810,00 \text{ €} / 0,03 = \mathbf{60.333,33 \text{ €}}$$

che si approssima a **60.000,00 (sessantamila euro)**



### **b) Stima sintetica in funzione della superficie**

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio e dei dati dell'Osservatorio F.I.A.I.P., confortato dall'acquisizione diretta di informazioni fornite da agenti immobiliari, si deduce che il prezzo medio corrente sulla località per immobili di caratteristiche analoghe e di uguale livello di

manutenzione, esposto anche su varie pubblicazioni commerciali specializzate, oscilla tra 1.000,00 € e 1.300,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 80 m<sup>2</sup>, ne consegue il valore oscillante tra:

$$54,00 \text{ m}^2 * 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 54.000,00 \text{ €}$$

$$54,00 \text{ m}^2 * 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 70.200,00 \text{ €}$$

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **60.000,00 € (sessantamila euro)**.

~~~~~

11 - Operazioni svolte dal ctu

Io sottoscritto dr. arch. Lodovico THELLUNG, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 2221, con studio in Genova, Via Accinelli, 3/18, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del G.E. dott.ssa Daniela Canepa del 26 febbraio 2013, nel corso dell'udienza del 7 marzo 2013 prestavo il giuramento di rito.

Con successive raccomandate del 12 marzo, 25 marzo, 10 aprile e messaggio posto nel casellario postale convocavo il signor XXXXXXXXXX per la visita all'immobile senza potervi accedere

Pertanto, richiedo l'autorizzazione all'accesso forzoso all'immobile, autorizzazione che mi veniva concessa il 24 aprile 2013.

A questo punto l'esecutato si faceva vivo telefonicamente e potevo così concordare la visita per il 17 maggio successivo compiendo così i necessari rilievi ed esami.

Nel frattempo, il 25 febbraio, mi ero recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per reperire la piantina catastale e, l'11 aprile, presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova per richiedere la visura del fascicolo delle eventuali autorizzazioni. Tale fascicolo potevo esaminare e prelevarne copia solo il 30 maggio 2013.

Compiuto quanto necessario per rispondere al quesito assegnato, completavo la presente relazione.

Genova, 17 giugno 2013

Il Consulente Tecnico di Ufficio
dott. arch. Lodovico Thellung

ALLEGATI

All. A Veduta aerea della zona

All. B Piantina catastale

All. C Dichiarazione art 48 legge 47/85

All. D Attestato del certificato energetico

Tav. 1 Rilievo dell'appartamento: pianta in scala 1:100

Fot. 1 facciata verso l'ingresso sulla piazzetta.

Fot. 2 vista della scala: le alzate e le pedate sono di marmo bianco; il parapetto è in muratura.

Fot. 3 Vista dl soggiorno.

Fot. 4 La cucina è dotata di lavello e cappa di arredo.

Fot. 5 Il terrazzo, pavimentate in piastrelle di grès rosso, si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'appartamento

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/05

Il sottoscritto arch. Lodovico Thellung, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da ITALFONDIARIO SPA contro [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione alla società procedente nella persona dell'avv. Barbara Pozzolo ed al debitore [REDACTED] a mezzo posta raccomandata nelle rispettive sedi.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 17 giugno 2013.

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

[REDACTED]

[REDACTED]