

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

788/2011

CONDOMINIO VIA SPARTA, 10

avv. Roberto Bancheri

c o n t r o

ΩΩΩΩΩΩΩΩΩΩ

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Appartamento sito in Genova Sestri, Via Sparta, civ. n. 10, int. 9, sito al terzo piano; è composto di ampio ingresso, cucina, bagno e due camere.

L'appartamento è dotato di poggiolo aperto nel vuoto condominiale.

1.1.- misure dell'immobile

L'appartamento ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro ed interne, di 71,25 m². Il poggiolo misura m² 5,06, pari ad una superficie virtuale di 1,26 m².

Infine la superficie commerciale dell'alloggio è di 72,51 m² che si approssima a 75,5 m².

L'altezza interna è di 3,00 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA, (cod.

D969S) Sezione di PEGLI VOLTRI; sez. urbana BOR
foglio 72, particella 12, sub 38;
zona cens. 2; categoria A/4, classe 5, vani 4,5, rendita cata-
stale € 348,61.

1.3.1.- confini appartamento

- a nord-est: con il civ. n. 11 di via Sparta
a sud-est: con intercapedine al muro di sostegno
a sud-ovest: con l'appartamento int. 8 del civ. 10 di via
Sparta;
a nord-ovest: parte con il vano scala e parte con il vuoto con-
dominiale.

1.4.- regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra la pianta dello stato attuale dei luoghi (vedi tav. 1) e la planimetria catastale (vedi all. C) si riscontra l'assoluta corrispondenza tra le due rappresentazioni. L'unità immobiliare è, pertanto, regolare sotto il profilo catastale

~~~~~

### **2.1. - Descrizione dei luoghi**

Via Sparta, in Sestri Ponente, è la strada che si diparte dalla Via Giotto, asse principale da accesso alla delegazione, e sale verso la collina degli Erzelli.

Il quartiere, nella parte iniziale, è stato realizzato a partire dall'inizio del millenovecento con l'espansione industriale di quegli anni.

La zona, essendo prossima al centro, è dotata di un buon numero di servizi pubblici e di trasporto.

L'edificio in esame è localizzato nella parte iniziale della via. E' formato da alcuni corpi di fabbrica in sequenza a formare un unico volume in fregio alla via Sparta (vedi fot. 1). L'edificio è formato a seggiola e posato sulla collina sicché il volume in cui è sita l'unità in esame, pur essendo al terzo piano dell'edificio, poggia su terrapieno.

Lo stabile, di caratteristiche economiche, è stato costruito nel primo ventennio del novecento: è uno dei primi esempi di cemento armato in cui la struttura in calcestruzzo armato è rinforzata da murature semiportanti in pietra e mattoni. I solai sono in cemento armato. La copertura è a terrazzo piano, in parte privato annesso ad appartamenti e parte condominiale.

Il caseggiato è formato da otto piani fuori terra oltre ad un parziale piano seminterrato. E' costituito da ventitré appartamenti.

Le facciate sono arricchite da alcuni poggioni e decorate con leggere pitture murali a due tinte.

Il portone condominiale è in alluminio e vetro (vedi fot. 3). Si apre direttamente sul vano scala. Il pavimento dell'atrio e dei pianerottoli è in graniglia, piuttosto usurato. Le scale hanno pedate e alzate in marmo bianco di Carrara. Le pareti sono semplicemente tinteggiate a due colori oltre allo zoccolo battiscopa. La ringhiera è in piattine di ferro con leggeri disegni di

gusto liberty (vedi fot. 2). L'illuminazione naturale avviene tramite finestrelle aperte nel cavedio condominiale.

Il caseggiato è inoltre privo di ascensore.

Nel complesso l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale

## **2.2. - Descrizione dell'unità**

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, due camere, una piccola cucina, un bagno ed un ampio poggiolo aperto nel cavedio (vedi tav. 1).

L'ingresso-soggiorno è illuminato da una portafinestra aperta sul poggiolo entro il cavedio condominiale.

Le due camere hanno finestre prospettanti verso un intercapedine con il muro di sostegno a monte. La testa del muro è di circa due metri e trenta centimetri più alto del pavimento ed il terreno sovrastante continua a salire accentuando l'ombreggiatura sulle finestre.

Le finestre sono dotate di inferriate di protezione (vedi fot. 6).

Tutti i vani hanno caratteristiche comuni: pavimento in piastrelle 32\*32 bianche screziate, pareti e soffitti semplicemente imbiancate.

La cucina ha rivestimento alle pareti di piastrelle 20\*25 alto 150 cm. Gli accessori sono di arredo.

Il bagno, di ridotte dimensioni, ha dotato di una piccola vasca da bagno, lavabo e vaso. E' illuminato da una finestrella a vasistas.

Il poggiolo ha pavimento in piastrelle analoghe a quelle dell'appartamento; la ringhiera è in piattina metallica. Il divisorio con il poggiolo dell'appartamento confinante è in muratura sovrastato da cancellata in ferro (vedi fot. 4).

Le finestre sono di plastica bianca e dotate di vetro-camera. Le porte interne sono tamburate con pannelli lisci di legno nobilitato.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento: nell'appartamento è sito una sola stufa a gas i cui gas di scarico vengono immessi nel cavedio mediante tubazione terminante in un triestino (vedi fot. 5).

Nel complesso si tratta di alloggio in discrete condizioni di manutenzione, ma di mediocri caratteristiche avendo due camere areate verso l'intercapedine e, quindi, dotate di scarsa illuminazione naturale. L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento.

~~~~~

3 a - Proprietà

Dalle documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è dei signori _____

nato a _____ il _____, (cod. fisc. _____

_____ e _____ nata a _____

_____ il _____ (cod.fisc. _____ per ac-

quisto fattone dal signor _____ nato a _____

_____ (cod.fisc. _____ con

atto a rogito notaio Carlo Rivara di Chiavari, del 16 giugno 2006 n° di rep. 162489, trascritto il 18 luglio 2006 al n° 22256 di R.P.n..

A sua volta il signor [redacted] ne ha fatto acquisto con atto a rogito notaio F. Solimena in data 16 marzo 1989, trascritto a Genova il 5 aprile 1989 al R.P.n. 6148 dalla società Immobiliare Guvima di Storace Luciana sas (cod. fisc. 80023040100)

3 b - Iscrizioni - Trascrizioni

Dai dati ricevuti l'appartamento risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

iscrizione 16 luglio 2006 (R.P.n. 8855) ipoteca volontaria a garanzia concessione di mutuo a favore della Banca 24-7 S.p.A. atto a rogito notaio Rivara del 16 giugno 2006 rep.n. 162490; pignoramento trascritto il 28 novembre 2011 al R.P.n. 27572 a favore del condominio di Via Sparta, 10

☺☺☺☺☺

4. - Regolarità Edilizia

Essendo l'edificio costruito precedentemente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942 non è stato reperito nell'archivio del comune il progetto originale. Analogamente non sono state rinvenute né domande ai sensi dell'art.26, né dell'art. 48.

Peraltro, avendo riscontrato una perfetta rispondenza tra

l'attuale e la piantina esistente a catasto, l'appartamento deve ritenersi in regola con le normative edilizie.

~~~~~

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

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato abitato dai proprietari.

~~~~~

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 dovranno essere 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 **72,50 m²**.

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

$$4.80 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 72.5 \text{ m}^2 \cong 350,00 \text{ €}$$

La rendita annua lorda posticipata alla fine dell'anno, applicando un tasso medio corrente d'interesse dello 2%, è fornita dalla relazione:

$$F = 350,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,02) \cong 4.250,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta (F°):

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

$$348.61 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,60 * 0,0106 = 621,00 \text{ €}$$

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

$$4.250,00 \text{ €} * 0,20 = 850,00 \text{ €}$$

La quota sfitto ed insolvibilità si assume nella misura del 3% della rendita:

$$4.250,00 \text{ €} * 0,03 = 127,50 \text{ €}$$

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

$$4.250,00 \text{ €} * 0,02 = 81,00 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(621,00 + 850,00 + 127,50 + 81,00) \text{ €} = 1.683,00 \text{ €}$$

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 6 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (1.683,00 \text{ €} * 1 + 0,06/2) \cong 1.730,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (4.250,00 - 1.730,00) \cong 2.520,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile occorre fissare il tasso di capitalizzazione (r°) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si possono risaltare l'assenza dell'impianto di riscaldamento e dell'ascensore, le caratteristiche e le condizioni di manutenzione dell'edificio non particolarmente brillanti, ma soprattutto l'essere le due camere praticamente prive di illuminazione naturale.

L'unico aspetto positivo è la posizione della zona a breve distanza dalle vie principali di Sestri.

Si ritiene che gli aspetti negativi siano preponderanti rispetto a quelli positivi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione superiore al valore medio, ossia uguale al 3,70 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 2.520,00 \text{ €} / 0,037 = 68.108,11 \text{ €}$$

che si approssima a **68.000,00 €.**

(sessantottomila 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 900,00 € e 1.000,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 72.5 m<sup>2</sup>, ne consegue il valore oscillante tra:

$$72.5 \text{ m}^2 * 900,00 \text{ €/m}^2 = 65.250,00 \text{ €}$$

$$72.5 \text{ m}^2 * 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 72.500,00 \text{ €}$$

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **68.000,00 €.**

**(sessantottomila 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 Paola ZAMPIERI, nel corso dell'udienza del 14 maggio 2012 prestavo il giuramento di rito.

Con lettera 29 maggio 2012 invitavo gli esecutati a rendere accessibile l'appartamento per il giorno 5 giugno. Poiché i signori [redacted] e [redacted] affermavano di non avere ricevuta la raccomandata e di voler tentare di chiudere la vertenza, rinviavo la visita al successivo 10 luglio, giorno in cui svolgevo il regolare esame dell'appartamento.

Nel frattempo il 22 maggio mi recavo presso l'Agenzia del territorio ove ritiravo la documentazione mancante ed il 28 maggio presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova ove riscontravo l'assenza di documentazioni.

Pertanto, recuperato ogni documento necessario e svolte tutte le indagini utili allo scopo, ho redatto la su estesa perizia in ossequio al mandato ricevuto.

~~~~~

Genova, 24 luglio 2012

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
dott. arch. Lodovico Thellung

## ALLEGATI

All. A Planimetria della zona

All. B Veduta aerea del caseggiato

All. C Piantina catastale

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

Fot. 1 Veduta generale dell'edificio di Via Sparta 10

Fot. 2 Veduta del vano scala.

Fot. 3 Atrio d'ingresso.

Fot. 4 Vista del terrazzo entro il cavedio.

Fot. 5 Ingresso-soggiorno,

Fot. 6 Vista dalla finestra della camera 2

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 dal Condominio di Via Sparta, civ. 10 contro [REDACTED]

[REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente nella persona dell'avv. Roberto BANCHERI ed ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] a mezzo posta raccomandata nelle rispettive sedi.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24 luglio 2012

L'esperto

dott. arch. Lodovico Thellung