

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

662/2015

CAPITAL IMPRESA spa

avv. Costantina PITTALUGA

c o n t r o

(omissis)

~~~~~

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Unità immobiliare sito al quarto piano di edificio sito in Genova, località Sampierdarena, Via Fiumara, civ. 6, int. 5 (ex Via Bombrini, civ. 15, int. 32), composto di un locale e servizi. Posto auto sito nel piano interrato dell'edificio.

1. 1.- misure dell'immobile

L'appartamento ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro, dei tramezzi interni e di metà delle murature di confine con l'appartamento attiguo, di circa 57 m<sup>2</sup>. Il poggiolo misura 7,8 m<sup>2</sup> di superficie. Considerandone, come di prassi, il 25 % del terrazzo, la superficie complessiva commerciale dell'alloggio ascende a circa 59,00 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 3,00 m.

Il posto auto misura la superficie di 14 m<sup>2</sup>.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (D969R), Se-

zione di Sampierdarena; Sez. Urb. SAM;

foglio 45, particella 1108, sub. 147; Zona censuaria 3;

categoria A/10, classe 2, vani 3, sup. catastale 54 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 1.743,04.

Il posto auto è censito nel Comune di GENOVA (D969R), Sezione di Sampierdarena; Sez. Urb. SAM;

foglio 45, particella 1108, sub. 36; Zona censuaria 3;

categoria C/6, classe 3, sup. 14 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 123,64.

### 1.3.- confini unità immobiliare

L'unità immobiliare confina

a nord: con via Fiumara;

ad est: con l'appartamento int. 7;

a sud: con corridoio condominiale;

ad ovest: con l'appartamento int. 17

### 1.4.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che è nel servizio igienico è stato eretto un breve muriccio che separa la zona vaso-bidet dalla zona lavabo-doccia. Si tratta di una minima modifica: tuttavia occorre aggiornare la planimetria catastale



### 2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Bombrini e via Fiumara sono due strade del quartierino di recentissima costruzione nella zona della Fiumara in Sampierdarena. La zona è caratterizzata dal supermercato, da un cinema polisala e da tre grattacieli oltre che dall'edificio in cui trovasi l'appartamento

in esame, noto come il "diamante". Al piede dei grattacieli e tangenti all'edificio diamante sono stati realizzati ampi giardini pubblici. Tangenti alla zona corrono Via Pacinotti e Lungomare Canepa, due delle principali arterie di comunicazione di Sampierdarena. Si tratta quindi di quartiere ricco di servizi pubblici e di trasporti che rendono così l'edificio particolarmente appetibile.

L'edificio è articolato attorno ad un cortile rettangolare. E' costituito da un piano terreno porticato, quattro piani fuoriterra ed uno interrato. Il piano terra è occupato da un grande magazzino e da altri esercizi commerciali. I piani superiori sono adibiti in prevalenza ad uffici e solo in piccola parte ad abitazioni.



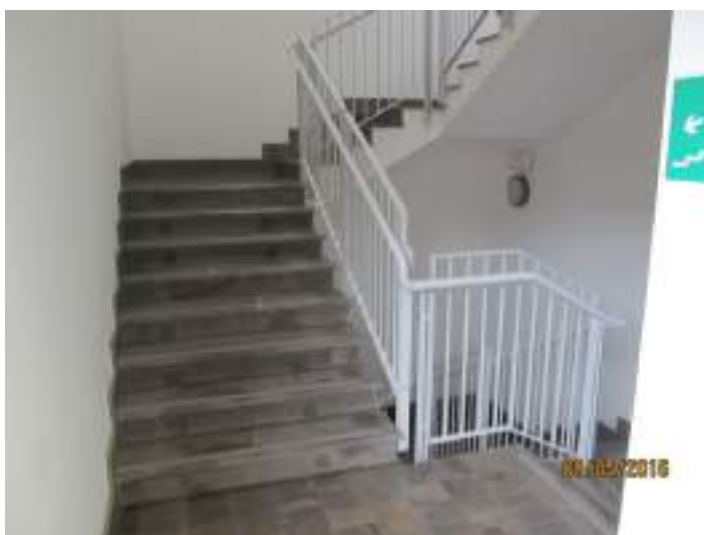
Fot. 1 – fronte nord

Il portone è in alluminio e vetro a due ante mobili, due ante laterali fisse e sopraluce. L'atrio ha pavimento in pietra di color porfido, pareti lisce monocromatiche e controsoffitto appeso.



Fot. 2 – portone d'ingresso

La scala ha pedate e alzate in pietra rossa. La ringhiera è costituita da piattine con soprastante mancorrente tubolare di ferro.



Fot. 3 – vano scala

Le unità immobiliari del piano sono disimpegnate da un corridoio il cui pavimento è composto da piastrelloni quadrati, pareti sempli-

cemente imbiancati e controsoffitto appeso. Il corridoio è frequentemente interrotto da porte tagliafuoco.

Il tutto è molto lineare e semplice, ma d'effetto.

L'ascensore ha portine di piano d'acciaio inox grecato.

L'acqua calda arriva tramite teleriscaldamento CAE dalla centrale di Sampierdarena. Tramite scambiatori di calore zilmet da 50 piastre viene portata all'edificio. Con un altro scambiatore si divide in ACS e riscaldamento. Il riscaldamento è poi dato da ventilconvettori ad acqua.

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

## 2.2. - Descrizione dell'unità

L'immobile si compone di un unico locale formato da due rettangoli giustapposti sfalsati (vedi pianta allegata).



Fot. 4 – veduta d'insieme

L'ambiente in cui si accede è aperto su di un'ampia veranda accessibile attraverso una vetrata scorrevole, protetta da avvolgibile.



Fot. 5 – veduta zona d'accesso



Fot. 6 – veduta seconda zona

La seconda porzione dell'ambiente è illuminata mediante due portefinestre protette da veneziane interne e da persiane esterne scorrevoli di alluminio.

Il pavimento del locale è realizzato con piastrelloni quadrati 60\*60 cm. Il controsoffitto è anch'esso formato da quadrelloni di gesso sorretti da struttura di alluminio. Pareti semplicemente tinteggiate.

Il servizio igienico è formato da antibagno, locale doccia e lavabo seguito da locale contenente vaso e bidet. Le pareti sono rivestite sino a 2,10 m di altezza di piastrelle 20\*20 azzurre. Il locale è privo di aperture ed è dotato di ventilazione forzata.

La loggia ha pavimento in piastrelle 10\*10 di grès. La ringhiera è in acciaio e vetro.



Fot. 7 - loggia

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

### 2.3. - Descrizione del posto auto

Il piano fondi del caseggiato è, in prevalenza, destinato a posti auto: si tratta di un semplice ambiente con pavimento in cemento, pareti e pilastri dell'edificio intonacati e imbiancati. L'autorimessa è dotata di impianto antincendio. I posti auto sono segnati a pavimento con righe colorate. Vi si accede tramite rampa tangente al lato sud dell'edificio.



Fot. 8 – rampa di accesso



Fot. 9 - autorimessa

~~~~~

3 a - Proprietà

(omissis)

~~~~~

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

(omissis)

~~~~~

4. - Regolarità Edilizia

Il progetto dell'edificio contenente l'unità in esame sito in Via Fiumara civ. 6 (già Via Bombrini 15) reca il numero di presentazione 6987 del 2003, pratica 58/2006.

L'edificio ha ottenuto il decreto di agibilità n° 17 del 23 gennaio 2008.

L'appartamento ha subito solo una minima modifica interna: erezione di un breve tramezzo per separare nel bagno la zona vasobidet dalla zona lavabo-doccia, facilmente sanabile.

Pertanto l'appartamento è regolarizzabile sotto il profilo amministrativo.

~~~~~

#### 5. - Stato di possesso

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato locato alla società (omissis) con contratto 6 + 6 valevole dal 01/04/2013 al 31/03/2019.

~~~~~

6. - Vincoli e spese gravanti sulle unità immobiliari

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 resterà 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 degli immobili

Gli immobili in esame non sono agevolmente divisibili.



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

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili 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 e un adeguato saggio di capitalizzazione.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di 59 m<sup>2</sup>.

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

$$10,2 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 59,00 \text{ m}^2 \cong 600,00 \text{ €/mese}$$

Il canone lordo mensile equamente percettibile in libero mercato per il posto auto è di:

$$8,7 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 14,00 \text{ m}^2 \cong 120,00 \text{ €/mese}$$

Considerato il vincolo permanente di parcheggio a favore dell'immobile, il posto auto non può essere alienato separatamente dall'appartamento.

Pertanto il canone percettibile complessivamente è di 720,00 €/mese.

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

$$F = 720,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 8.680,00 \text{ €}$$

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:

per l'ufficio

$$1.743,04 \text{ €} * 100 * 1,05 * 0,80 * 0,0106 = 1.552,00 \text{ €}$$

Per il posto auto:

$$123,64 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,60 * 0,0106 = 220,00 \text{ €}$$

Complessivamente l'imposta IMU è pari a  $1.552,00 + 220,00 = 1.772,00$

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

$$8.680,00 \text{ €} * 0,20 = 1.736,00 \text{ €}$$

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

$$8.680,00 \text{ €} * 0,03 = 260,40 \text{ €}$$

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

$$8.680,00 \text{ €} * 0,02 = 173,60 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(1.772,00 + 1.736,00 + 260,40 + 173,60) \text{ €} = 3.942,00 \text{ €}$$

Poiché 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 mediamen-

te anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (3.942,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 4.040,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^\circ = F - S = (8.680,00 - 4.040,00) \cong 4.640,00 \text{ €}.$$

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 l'aspetto non particolarmente decoroso seppure funzionale. Tra gli aspetti positivi si enuncia la ricca dotazione di infrastrutture di quartiere e di mezzi di trasporto.

Si ritiene che vi sia un sostanziale equilibrio tra gli aspetti negativi e quelli positivi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione del 3,00 % .

Il valore venale dell'appartamento, unitamente al posto auto, è offerto dalla relazione:

$$V = F^\circ / r^\circ = 4.640,00 \text{ €} / 0,03 \cong \mathbf{155.000,00 \text{ €}}$$



#### 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 d'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, e considerata la variazione negativa degli ultimi anni, per uffici di ti-

po in esame nella zona, oscilla tra 2.100,00 e 2.700,00 € a metro quadrato. Per i posti auto coperti il valore venale oscilla tra 1.800,00 e 2.450,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'ufficio è pari a 59,00 m<sup>2</sup>, le entità limite del valore venale dell'immobile sono:

$$59,00 \text{ m}^2 * 2.100 \text{ €/m}^2 = 123.900,00 \text{ €}$$

$$59,00 \text{ m}^2 * 2.700,00 \text{ €/m}^2 = 159.300,00 \text{ €}$$

Per il posto auto coperto i valori limite sono:

$$14,00 \text{ m}^2 * 1.800 \text{ €/m}^2 = 25.800,00 \text{ €}$$

$$14,00 \text{ m}^2 * 2.450,00 \text{ €/m}^2 = 34.300,00 \text{ €}$$

Pertanto, i valori limite dell'ufficio dotato di posto auto diviene:

$$(123.900,00 + 25.800,00) \text{ €} = 149.700,00 \text{ €}$$

$$(159.300,00 + 34.300,00) \text{ €} = 193.600,00 \text{ €}$$

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **155.000,00 € (centocinquantacinquemila euro)**.



#### 9 - 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, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. dott. Daniele Bianchi con provvedimento del 23 febbraio 2016.

Prestato il giuramento di rito il 23 marzo, con raccomandata del 31 marzo invitavo la società esecutata a consentirmi la visita dell'immobile.

Giunto sulla località l'8 aprile, non riuscivo ad accedere anche per-

ché era mutata la numerazione degli interni e non conoscevo il nome dell'affittuario eventuale.

Inviavo nuova raccomandata il 13 aprile ed il 18 successivo tornavo sulla località, ma l'impiegata della ditta affittuaria, non avendo ricevuto istruzioni in merito, non consentiva la visita.

Inviavo una terza raccomandata, questa volta per conoscenza anche alla ditta affittuaria e finalmente potevo accedere all'immobile.

La visita aveva luogo il 9 maggio nel corso della quale procedevo al rilievo dell'appartamento e del locale autorimessa scattando anche svariate fotografie alcune delle quali sono allegate alla presente relazione.

Davo incarico a tecnico di mia fiducia per la stesura del certificato energetico.

In precedenza, mi ero recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per recuperare le piantine degli immobili e presso gli Uffici del Comune di Genova ove richiedevo copia dell'attestato di agibilità dell'immobile

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

Genova, 31 maggio 2016

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
dott. arch. Lodovico Thellung



## ALLEGATI

- All. A Rilievo
- All. B Piantine catastali
- All. C Veduta aerea
- All. D Certificato di agibilità
- All. E Attestato certificazione energetica

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 dalla società (omissis) attesta di avere inviato copia della presente relazione al precedente nella persona dell'avv. Costantina Pittaluga a mezzo posta certificata e alla società debitrice a mezzo posta raccomandata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 31 maggio 2016

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

