TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1024/2015

BANCO POPOLARE Soc. Coop.

avv. Stefano TORCHIO

c o n t r o

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Unità immobiliare sita al piano parzialmente interrato di edificio sito in Genova, località Voltri, Via Camozzini, civ. 135 rosso, composto di due locali, un ripostiglio ed un servizio igienico.

1. 1.- misure dell'immobile

Il magazzino ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro, dei tramezzi interni e di metà delle murature di confine, di circa 89 m².

L'altezza interna è variabile da 3,60 a 2,80 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (D969), Sezione di Pegli-Voltri; Sez. Urb. VOL;

foglio 31, particella 327, sub. 2; Zona censuaria 2;

categoria C/2, classe 3, consistenza 87 m², sup. catastale 87 m², ren-

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

dita catastale 372,93 €.

1.3.- confini unità immobiliare

L'unità immobiliare confina

a nord: con terrapieno sottostante alla via Cerusa;

ad est: parte con il terrapieno e parte con il distacco al civ. 133 r di via Camozzini;

a sud: con via Camozzini;

ad ovest: parte con il distacco al civ. 137 r di via Camozzini e parte con il terrapieno.

1.4.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale coincide sostanzialmente con la realtà esistente.

2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Carlo Camozzini costituisce l'asse principale a ponente della delegazione di Voltri.

La zona è caratterizzata da un elevato numero di negozi di vario genere. Al termine della via è sito il capolinea della linea n° 1 dell'AMT. La zona è, quindi, appetibile sotto il profilo commerciale.

Gli edifici prospettanti sulla via sono antichi, eretti in muratura di pietra e mattoni ed orizzontamenti prevalentemente in legno.

Anche l'edificio civ. 44 di via Cerusa, cui il magazzino in esame appartiene, ha caratteristiche simili a quelle sopradescritte: i muri di

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

perimetro sono di pietrame, intonacati, senza alcuna decorazione di rilievo.

Si compone di cinque piani fuori terra, oltre al piano parzialmente interrato.

*****

2.2. - Descrizione dell'unità

Il magazzino si compone di un locale si pianta irregolare, un disimpegno che consente l'accesso ad un locale di pianta trapezoidale, un ripostiglio ed un servizio igienico (vedi pianta allegata).

Il locale era stato trasformato per poter essere impiegato come ufficio e, pertanto, le sue finiture sono superiori a quelle usualmente riscontabili nei magazzini.

Vi si accede scendendo una rampa parallela a Via Camozzini (vedi fot. 1) .

Il pavimento è realizzato con piastrelle di grès ceramico 30*30, posate in diagonale, zoccoletto battiscopa di ardesia, pareti e soffitto imbiancati (vedi fott. 3 e 4). Il soffitto è controsoffittato con pannelli di cartongesso, come pure le pareti che sono rivestite per proteggere il locale dall'umidità delle murature. Una porta in alluminio e vetro consente l'accesso al locale: antistante alla porta si trova uno spazio pavimentato in grès ceramico 10*10 con incassato lo zerbino (vedi fot. 2) . Il locale è areato da una finestra protetta da inferriata.

Salendo tre scalini, realizzati con piane di marmo nero, si raggiunge un disimpegno a quota più elevata pavimentato in piastrelle 10*10

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

di grès ceramico; salendo altri due scalini, si arriva ad un locale, privo di finestre, areato dall'ambiante principale a mezzo di apertura nel muro portante divisorio (vedi fot. 5).

Il servizio igienico è dotato di vaso con cassetta di cacciata murata, bidet e piccolo lavamani. Ha pavimento e rivestimento delle pareti sino all'altezza di circa 150 cm in piastrelle ceramiche. Il servizio igienico è areato da finestra protetta da inferriata. Un pannello di vetrocemento sulla parete contrapposta alla finestra consente di illuminare il locale principale (vedi fot. 6).

Il magazzino è dotato di impianto elettrico a norma. Il riscaldamento ed il rinfrescamento sarebbero assicurati da impianto di condizionamento d'aria di cui non si conosce la funzionalità essendo da anni non messo in funzione.

In conclusione si può affermare che il locale è in ottime condizioni di manutenzione.

3 a - Proprietà

Dalla documentazione reperita, risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è

. L'immobile è pervenuto in virtù di acquisto a rogito notaio Sacco Giovanni del , rep. trascritto a Genova il al n. , , dalle signore nata a il , cod. fisc.

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

, e , nata a Genova il (,

cod. fisc. .

A loro volta le signore e hanno ricevuto l'immobile per successione legittima in morte di -

, nato il , cod. fisc.

deceduto il denuncia. vol. dell'Uff. Registro di Genova del , trascritta a Genova il , ai nn.

/ .

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame, oltre agli atti sopra riferiti, sono iscritte e trascritte le seguenti formalità:

iscrizione n. del , , contro .

a favore della Sanpaolo IMI SpA, cod. fisc. 06210280019, nascente da atto di mutuo a rogito notaio Sacco Giovanni del

rep.

iscrizione n. del , , contro -

e

. a favore della Banca Popolare di Lodi SpA, .

0575469063, nascente da atto di mutuo a rogito notaio Novara Fabio del , rep. ,

iscrizione n. del , contro .

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

trascrizione al n. del di Atto Giudiziario di pignoramento immobili a favore della società BP Covered Bond srl corrente in Milano, cod. fisc. 06226220967.

4. - Regolarità Edilizia

L'intervento di sistemazione del locale ha ottenuto il permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 T.U. 380/01, protocollo 4380/2007 presentato il 16/07/2007.

Il rifacimento del solaio di copertura è stato approvato con SCIA n. 5197/2012 presentato il 01/08/2012.

Pertanto l'appartamento è regolare sotto il profilo amministrativo.

5. - Stato di possesso

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato nel possesso

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.

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

ꕥꕥꕥ

7. - Divisibilità degli immobili

L'immobile in esame non è agevolmente divisibile.

ꕥꕥꕥ

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.

Il magazzino ha una superficie lorda commerciale di 89 m².

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

$$3{,}00\ €/m^2\ \text{mese} \times 89{,}00\ m^2 \cong 270{,}00\ €/\text{mese}$$

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

$$F = 270{,}00\ €\ (12 + 6{,}5 * 0{,}01) \cong 3.260{,}00\ €$$

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:

$$372{,}93\ € * 100 * 1{,}05 * 1{,}60 * 0{,}0106 = 664{,}00\ €$$

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

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

$$3.260{,}00\ € \ * \ 0{,}20 \ = \ 652{,}00\ €$$

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

$$3.260{,}00\ € \ * \ 0{,}03 \ = \ 97{,}80\ €$$

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

$$3.260{,}00\ € \ * \ 0{,}02 \ = \ 65{,}20\ €$$

In totale le spese ammontano a:

$$(664{,}00 \ + 652{,}00 + 97{,}80 \ \ + 65{,}20\ )\ € \ = \ 1.479{,}00\ €$$

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 mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = \ (1.479{,}00\ \ € \ * \ 1 + 0{,}05/2) \cong 1.520{,}00\ €$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F° = F - S = (3.260{,}00 - 1.520{,}00) \ \cong \ 1.740{,}00\ €.$$

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 la posizione ribassata rispetto al livello stradale e la ridotta accessibilità. Tra gli aspetti positivi si enuncia l'ottimo livello delle finiture.

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

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

Il valore venale del magazzino è offerto dalla relazione:

$$V = F°/r° = 1.740,00 € / 0,03 \cong \mathbf{58.000,00 €}$$

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 magazzini del tipo in esame nella zona, oscilla tra 600,00 e 900,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale del magazzino è pari a 89,00 m^2, le entità limite del valore venale dell'immobile sono:

$$89,00\ m^2 * 600\ €/m^2 = 53.400,00\ €$$

$$89,00\ m^2 * 900,00\ €/m^2 = 80.100,00\ €$$

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **58.000,00 € (cinquantottomila euro)**.

9 - Operazioni svolte dal ctu

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

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. Renato Delucchi con provvedimento del 17 novembre 2016.

Prestato il giuramento di rito, con raccomandata del 25 novembre invitavo a consentirmi la visita dell'immobile.

Giunto sulla località il 7 dicembre, non potevo accedere per l'assenza degli esecutati.

Inviavo nuova raccomandata il 28 dicembre e, previo accordo telefonico, il 5 gennaio 2017 procedevo all'esame dell'unità immobiliare accompagnato dal signor scattando anche svariate fotografie, alcune delle quali sono allegate alla presente relazione.

In precedenza, mi ero recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per recuperare le piantine degli immobili e nel contempo recuperavo per via telematica i dati relativi alle autorizzazioni emesse dagli Uffici del Comune di Genova.

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

Genova, 18 dicembre 2017

Il Consulente Tecnico di Ufficio

dott. arch. Lodovico Thellung

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

ALLEGATI

All. A Rilievo

All. B Piantina catastale

All. C n° 6 fotografie

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

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 Banco Popolare società cooperativa contro

, attesta di avere inviato copia della presente relazione al procedente nella persona dell'avv. Stefano Torchio a mezzo posta certificata e a mezzo posta raccomandata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18 gennaio 2017

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1024/2015

BANCO POPOLARE Soc. Coop.

avv. Stefano TORCHIO

c o n t r o

CORREZIONE

Nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio ho erroneamente indicato l'unità oggetto di espropriazione con il numero civico 135 rosso. Anche la coerenze sono state indicate con i civv. 133 e 137 rossi.

Devo rettificare tali indicazioni: il numero civico dell'unità in oggetto è **155 rosso** (centocinquantacinque rosso); di conseguenza le coerenze sono 153 e 157 rossi.

Genova, 9 marzo 2017

Il Consulente Tecnico di Ufficio

dott. arch. Lodovico Thellung

Firmato Da: LODOVICO THELLUNG DE COURTELARY Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 6af47