

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

393/2014

CONDOMINIO VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, 15

avv. Marcello Calcagno e Marcella Natali

contro

[REDACTED]

0380380380

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Appartamento sito al quinto piano di edificio sito in Genova, località Sampierdarena, Via San Bartolomeo del Fossato, civ. 15, int. 10, composto di ingresso-soggiorno, tinello-cucinino, due camere e bagno.

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 73 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 3,15 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA, Sezione di Sampierdarena; Sez. Urb. SAM;

foglio 39, particella 379, sub. 29; Zona censuaria 3;

categoria A/4, classe 3, vani 5,5, rendita catastale € 340,86.

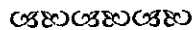
### 1.3.- confini appartamento

L'unità immobiliare confina

- a nord-est: con il civ. 17 di via s. Bartolomeo del Fossato;
- a sud-est: tramite cortile privato con la rampa di accesso al civ. 11 A di via s. Bartolomeo del Fossato
- a sud-ovest: parte con l'app.to int. 9 e parte con la scala condominiale;
- a nord-ovest: con via San Bartolomeo del Fossato;
- sotto: con appartamento int. 8;
- sopra: con copertura.

### 1.4.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificata la perfetta coincidenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale



### 2.1. - Descrizione dei luoghi

Via San Bartolomeo del Fossato è una traversa verso monte di Via Antonio Cantore. La strada, in partenza pianeggiante, si insinua in una valletta a fianco dell'ingresso dell'autostrada A7 (vedi planimetria allegata). La strada è così alquanto disturbata dai fumi e dal rumore dell'autostrada, attenuato dalle barriere fonoassorbenti recentemente installate.

La strada disimpegna un quartierino di edifici prevalentemente di tipo popolare, di costruzione fine ottocento-primi novecento. Lungo la strada si trovano negozi di vario genere e modeste officine e laboratori.

La vicinanza della centralissima Via Cantore rende appetibili gli immobili pur se di caratteristiche modeste.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da dieci appartamenti, due per piano serviti da un scala.

Le sue caratteristiche sono alquanto modeste: prospetti lisci sovrastati da un cornicione a sguscia. Le bucatore sono decorate da una semplice fascia bianca, dotate di semplice davanzale di marmo e persiane di legno alla genovese (vedi fotografia 1).

Si compone di un piano terra adibito a magazzini e di cinque piani correnti fuori terra.

Il portone, di alluminio dorato, è a due ante: una mobile ed una semifissa. La scala ha inizialmente pedate e alzate in marmo bianco; ai piani superiori ha pedate in ardesia, alquanto consunte, alzate in muratura tinteggiate in nero come lo zoccolo battiscopa (vedi fotografia 2). Per l'altezza di un metro e mezzo circa le pareti sono rivestite in materiale sintetico. Al soprastante le pareti ed i cosciali sono semplicemente imbiancati.

La ringhiera è costituita da piattine ad otto con soprastante mancorrente rivestito di plastica.

L'edificio è privo di ascensore.

La facciata è stata di recente ricolorata così come la scala: il tutto è in discrete condizioni di manutenzione.

## 2.2. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento entro un ingresso-soggiorno su cui si articola l'intero appartamento: ha pavimento in piastrelle di ceramica

20\*20, pareti e soffitto tinteggiati (vedi fotografia 3).

Il tinello ha caratteristiche identiche a quelle del soggiorno: La zona cucina si apre sul tinello a mezzo di varco quadrato: il cucinino ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica 15\*15 alto 150 cm. (vedi fotografia 4).

Le due camere da letto hanno identiche caratteristiche: pavimento in piastrelle esagonali di cemento e tre colori, pareti e soffitto tinteggiati.

Il bagno ha pavimento in piastrelle quadrate: le pareti sono rivestite sino all'altezza di metri due da piastrelle quadrate azzurre con semplici disegni. Il locale è dotato di vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo di normale produzione.

Le finestre sono di alluminio dotate di vetro semplice e protette esternamente da persiane alla genovese di legno.

Le porte interne sono tamburate rivestite di laminato plastico nobilitato in tinta marrone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo dotato di caldaia pensile a gas metano sita in cucina.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione. Si notano solo tracce di infiltrazioni nel muro di perimetro del bagno.

038003800380

### 3 a - Proprietà

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

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
L'immobile è loro pervenuto in virtù di acquisto a rogito notaio Maria Paola COLA del 3 marzo 2008, rep. 12716/9532, trascritto a Genova il 07/03/2008 al n. 7584/4453 dalla signora [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

~~~~~

3 b - Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame sono trascritte le seguenti formalità:  
ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore delle Banca Per La Casa S.P.A. con sede in Milano, via Tortona 33 contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
L'atto è a rogito notaio Maria Paolo COLA del 3 marzo 2008, rep. 12717/9533, trascritto a Genova il 07/03/2008 al n. 7585/1674  
-verbale pignoramento immobili richiesto dal Condominio di Via San Bartolomeo del Fossato 15 in Genova, atto trascritto il 05/11/2014 al n° 25640/20058 contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

~~~~~

4. - Regolarità Edilizia

L'edificio contenente l'unità in esame è stato eretto prima del 1942 anno di entrata in vigore della legge urbanistica. Pertanto non è stato reperito alcun progetto della realizzazione dell'edificio.

L'appartamento è perfettamente rispondente alla piantina catastale e, pertanto, da considerarsi regolare sotto il profilo amministrativo.

~~~~~

#### 5. - Stato di possesso

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato utilizzato dagli esecutati.

~~~~~

#### 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 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 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 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 73 m<sup>2</sup>.

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

$$4 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 73,00 \text{ m}^2 \cong 300,00 \text{ €/mese}$$

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

$$F = 300,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 3.620,00 \text{ €}$$

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

$$340,86 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 607,00 \text{ €}$$

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

$$3.620,00 \text{ €} * 0,20 = 724,00 \text{ €}$$

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

$$3.620,00 \text{ €} * 0,03 = 108,60 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, manutenzione a carico della proprietà si as-

sumono nel 2% della rendita, ossia:

$$3.620,00 \text{ €} * 0,02 = 72,40 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(607,00 + 724,00 + 108,60 + 72,40) \text{ €} = 1.512,00 \text{ €}$$

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 mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (1.512,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 1.550,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (3.620,00 - 1.550,00) \cong 2.070,00 \text{ €}.$$

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 intrinseche modeste dell'edificio, il disturbo della vicina autostrada e l'assenza dell'ascensore per l'appartamento sito al quinto piano.

Tra gli aspetti positivi si enunciano le discrete finiture interne dell'alloggio, le buone condizioni generali di manutenzione e 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 è, quindi, offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ} / r^{\circ} = 2.070,00 \text{ €} / 0,03 \cong 69.000,00 \text{ €}$$

CCCCCCCC



### 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, oscilla intorno 950,00 € a metro quadrato per appartamenti di tipo economico nella zona.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 73,00 m<sup>2</sup>, ne conseguirebbe il valore venale di:

$$73,00 \text{ m}^2 * 950,00 \text{ €/m}^2 = 69.350,00 \text{ €}$$

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **69.000,00 € (sessantanovemila 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, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. dott. Roberto Bonino con provvedimento del 26 ottobre 2015.

Prestato il giuramento di rito, con raccomandata del 19 novembre invitavo l'esecutata a consentirmi la visita dell'immobile.

La visita aveva luogo il 1° dicembre nel corso della quale procedevo al rilievo dell'appartamento scattando anche svariate fotografie al-

cune delle quali sono allegate alla presente relazione.

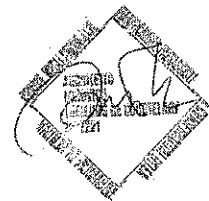
Davo incarico a tecnico di mia fiducia per la stesura del certificato energetico. Alla data attuale il certificato non è ancora pronto. Pertanto, mi riservo di inviarlo a parte non appena redatto.

In precedenza, mi ero recato presso gli uffici dell'Agencia del Territorio per recuperare la piantina e certificato catastale e avevo proceduto alle ricerche presso l'ufficio comunale e le agenzie immobiliari per l'analisi delle condizioni di mercato.

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

Genova, 28 dicembre 2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
dott. arch. Lodovico Thellung



## ALLEGATI

- All. A Attestato certificazione energetica
- All. B Planimetria della zona
- All. C Piantina catastale
- Fot. 1 Vista della facciata su Via San Bartolomeo del Fossato:  
completamente liscia con cornicione a sguscia
- Fot. 2 La scala, ai piani superiori, ha pedata in ardesia e alzate  
in muratura colorata di nero, ringhiera in piattine e man-  
corrente di plastica.
- Fot. 3 Vista dell'ingresso-soggiorno: pavimento di piastrelle di  
ceramica, pareti e soffitto tinteggiati.
- Fot. 4 Vista della zona elettrodomestici della cucina.

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 San Bartolomeo del Fossato 15 contro [REDACTED]

[REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione al precedente nella persona dell'avv. Stefano Bazzani e al debitore a mezzo posta raccomandata nelle rispettive sedi.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 3 agosto 2015

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

