

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

568/2015

CONDOMINIO VIA GIACOMO BALBI PROVERA, 13

avv. Cristina CIARI

c o n t r o

XX

□□□□□□

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Appartamento sito al piano terreno di edificio sito in Genova, località Sampierdarena, Via Giacomo Balbi Provera, civ. 13, int. 6, composto di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

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 84,20 m<sup>2</sup>. Il poggiolo misura 2,52 m<sup>2</sup> di superficie. Considerandone, come di prassi, il 25 %, la superficie complessiva dell'alloggio ascende a circa 85,00 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 3,50 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (D969R), Sezione di Sampierdarena; Sez. Urb. SAM;  
foglio 40, particella 192, sub. 2; Zona censuaria 3;



categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 610,71.

### 1.3.- confini appartamento

L'unità immobiliare confina

a nord-est: con l'ingresso del caseggiato;

a sud-est: con l'appartamento int. 7;

a sud-ovest: con distacco verso il civico 11

a nord-ovest: con via Giacomo Balbi Piovera;

### 1.4.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificata l'apertura di un ampio varco tra la cucina e l'atrio d'ingresso. Quest'ultimo è stato anche ampliato demolendo la tramezza che lo divideva dalla dispensa e realizzando così un ampio locale. Pertanto occorre aggiornare la planimetria catastale

□□□□□

### 2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Giacomo Balbi Piovera è una traversa verso monte di Via Antonio Cantore (vedi fig. 1 - veduta aerea). La strada, di media ampiezza, sale a tornanti sino a raggiungere la zona dell'ospedale Villa Scassi. La strada è percorsa dalle autolinee urbane nn. 59 e 165.

La strada disimpegna un quartierino di edifici prevalentemente di tipo economico, di costruzione primi novecento. Lungo la strada si trovano negozi di vario genere.

La vicinanza della centralissima Via Cantore e dell'ospedale rende appetibili gli immobili.

L'edificio ha la facciata su via Piovera elegante, caratterizzata da le-



sene verticali scanalate, da un fascione all'altezza del primo piano e da altra fascia marcapiano all'altezza del parapetto del quarto piano. Le restanti facciate sono lisce senza decorazioni (vedi fot. 1 e 2).

E' costituito da quattro piani fuoriterza ed uno sottostrada. La copertura è a terrazzo piano pedonabile.

Il portone, di ferro smaltato e vetro, è ad un'anta mobile, due fisse e sopra luce (vedi fot. 3). La scala ha pedate e alzate in marmo bianco.

Le pareti dell'atrio sono rivestite in lastre di travertino (vedi fot. 4).

La ringhiera è costituita da quadrotte e piattine con soprastante mancorrente di legno.

Le facciate presentano distacchi di intonaco e richiedono lavori di ripristino. La scala è in discrete condizioni di manutenzione.

## 2.2. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento entro un ingresso-cucina su cui si articola l'intero appartamento: il pavimento, in graniglia gettata in opera, con un bel disegno nel tratto corrispondente all'ingresso ed in piastrelle di graniglia nel tratto dell'ex dispensa e nella zona cucina (vedi fot. 5). Le pareti sono tinteggiate in colori vivaci, il soffitto è controsoffittato.

Il soggiorno e le due camere hanno caratteristiche simili: pavimento in graniglia gettata in opera e pareti tinteggiate (vedi fot. 6).

Il bagno, largo solo un metro e dieci centimetri, ha pareti rivestite sino a due metri in piastrelle azzurre di cm 20\*25. Anche il pavimento è realizzato con piastrelle azzurre di uguale formato E' dotato di impianto doccia, lavabo vaso e bidet (vedi fot. 7).



L'appartamento è arricchito da poggolo esposto a sud-ovest: ha pavimento in piastrelle di grès porcellanato e ringhiera originale in quadrotte e piattine curvilinee (vedi fot. 8)

Le finestre sono di alluminio satinato, dotate di vetro semplice a due ante e vasistas e protette esternamente da persiane alla genovese di legno.

Le porte interne sono tamburate rivestite di laminato plastico.

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

Il tutto è in discrete condizioni di manutenzione.

□□□□□

### 3 a - Proprietà

Dalla documentazione reperita, risulta che la proprietà dell'unità immobiliare, in regime di comunione legale, è dei signori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, nato in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

L'immobile è loro pervenuto in virtù di acquisto a rogito notaio Piero Biglia del 19 gennaio 2005, rep. 22241/14245, trascritto a Genova il 21/01/2005 al n. 2566/1611 dai signori XXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX) EXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la nata in XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

A loro volta i signori XXXXXXXX e XXXX hanno acquistato l'immobile con atto a rogito del notaio Piero Biglia del 29 ottobre 2001, rep. 15384, trascritto a Genova il 06/11/2001 al n.



32156/21235, dai signori XXXX XXXXX nato aXXXXXXXXXX  
il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXX XXXXX, nata a  
XXXXXX IXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

□□□□□□

### 3 b - Iscrizioni - Trascrizioni

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

iscrizione del 21 gennaio 2005, (499/2567) di ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo , atto a rogito notaio Biglia Pietro (22242/14246), a favore della Banca Nazionale del Lavoro, corrente in Roma (cod. fisc. 00651990582) contro XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Trascrizione (17210/13142) di credito a favore del condominio di Via Giacomo Balbi Piovera civico 13 (cod. fisc. 800 9943 010 2) per la quota di ½ contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

□□□□□□

### 4. - Regolarità Edilizia

Il progetto dell'edificio contenente l'unità in esame sito in Via Giacomo Balbi Piovera, (già Via De Amicis - Sampierdarena) è stato presentato il 5 giugno 1930, n° 6387, prot. 30485, a firma dell'ing. A. Bagnasco.

L'edificio ha ottenuto il decreto di abitabilità n° 2330 del 31 dicembre 1931.

L'appartamento ha subito modifiche interne autorizzate con art. 26/1099 del 1989, a richiesta del sig. Stefano Pozzuolo su progetto



di geom. Francesco Causcelli .

Pertanto l'appartamento è regolare sotto il profilo amministrativo.

□□□□□

#### 5. - Stato di possesso

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

□□□□□

#### 6. - Vincoli e spese 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.

Restano, invece, a carico dell'acquirente le spese condominiali già deliberate. L'Assemblea del 3 aprile 2015 ha deliberato il rifacimento di tre facciate per l'importo complessivo di 136.015,00 € + iva. I lavori sono già stati appaltati all'impresa Edilcaruso, ma subito interrotti per mancanza di fondi. L'appartamento int. 6 ha 49/1000 e, pertanto, ha una spesa prevista di 6.664,74 € + iva.

□□□□□

#### 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 percepibile 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 85 m<sup>2</sup>.

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

$$5 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 85,00 \text{ m}^2 \cong 425,00 \text{ €/mese}$$

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

$$F = 425,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 5.130,00 \text{ €}$$

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

$$610,71 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 1.088,00 \text{ €}$$

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

$$5.130,00 \text{ €} * 0,20 = 1.026,00 \text{ €}$$



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

$$5.130,00 \text{ €} * 0,03 = 153,90 \text{ €}$$

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

$$5.130,00 \text{ €} * 0,02 = 102,60 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(1.088,00 + 1.026,00 + 153,90 + 102,60) \text{ €} = 2.370,50 \text{ €}$$

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:

$$S = (2.370,50 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 2.430,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (5.130,00 - 2.430,00) \cong 2.700,00 \text{ €}.$$

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 condizioni non buone delle facciate e la rumorosità essendo sito a piano strada e interamente esposto verso di essa .

Tra gli aspetti positivi si enunciano le discrete finiture interne dell'alloggio, l'eleganza della facciata del palazzo 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:

$$V = F^{\circ} / r^{\circ} = 2.700,00 \text{ €} / 0,03 \cong \mathbf{90.000,00 \text{ €}}$$

□□□□□

#### 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, oscilla tra 1.000,00 e 1.400,00 € a metro quadrato per appartamenti di tipo economico nella zona.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 85,00 m<sup>2</sup>, le entità limite del valore venale dell'immobile sono:

$$85,00 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ €/m}^2 = 85.000,00 \text{ €}$$

$$85,00 \text{ m}^2 * 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 119.000,00 \text{ €}$$

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **90.000,00 € (novantamila euro)**.

Tuttavia occorre tenere conto della spesa per i lavori di ripristino delle facciate già approvati dall'Assemblea del condominio. La quota spettante all'appartamento in esame è di circa 7.000,00 €.

Pertanto l'importo da assumersi a base d'asta è di:

$$90.000,00 \text{ €} - 7.000,00 \text{ €} = 83.000,00 \text{ €}$$

□□□□□



## 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 8 gennaio 2016.

Prestato il giuramento di rito, con raccomandata del 22 febbraio invitavo l'esecutato a consentirmi la visita dell'immobile.

Il 2 marzo mi veniva aperto dal signor XXXXXXXXXXXX, ospite del signor XXXXXX. Questi, non preavvertito della visita, aveva urgenza di recarsi al lavoro e, pertanto, compivo una visita sommaria riserva nomi di tornare a breve per completare il sopralluogo.

Scrivevo più volte al signor XXXXXXXX e tornavo anche due volte sul posto senza poter accedere all'appartamento.

Solo dopo avere inviato un ultimo avviso con minaccia di ricorrere alla forza pubblica, inviato il 22 aprile, ottenevo di poter completare la visita.

L'ispezione aveva luogo il 27 aprile nel corso della quale procedevo a completare il rilievo dell'appartamento 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. 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'Agenzia 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, 16 maggio 2016

Il Consulente Tecnico di Ufficio

dott. arch. Lodovico Thellung

