4)

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1/2013

[redacted]

avv. Fabio Bajetto

contro

[redacted]

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Edificio con terreno circostante sito in Genova, località Fegino, Via Sant'Ambrogio di Fegino, 51 D, composto di due vani a piano terreno ed un locale a piano seminterrato (vedi piantina catastale).

1.1.- misure dell'immobile

A piano la casa terra ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro, di circa 29 m². A piano seminterrato la superficie lorda è di circa 15 m²

L'altezza interna di piano terra è di 2,65 m: quella del piano seminterrato è di 1,95 m.

Il terreno ha una superficie di circa 400 m².

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA, Sezione di PEGLI VOLTRI; sez. urbana BOR;

foglio 67, particella 1127;

zona cens. 2; categoria A/4, classe 1, vani 3, rendita catastale € 119,30.

1.3.- confini appartamento

L'edificio è circondato intermante dalla corte. Nel suo complesso confina:

a nord: con mapp. 1126

ad est: con mapp. 67;

a sud: con mapp. 411 e 942;

ad ovest: con mapp. 922

sotto: la terra;

sopra: l'aria.

1.4.- regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (vedi all. B) si risalta che il tramezzo divisorio tra la due stanze a piano terra risulta traslato parallelamente a sé stesso. A piano seminterrato il locale appare più ampio essendo il muro contro terra spostato di circa 75 cm. Inoltre le altezze interne sono errate: a piano terra è indicata l'altezza di m 2,90 contro la misura rilevata di m 2,65; a piano seminterrato è indicata l'altezza di m 2,50 contro i m 1,95 rilevati.

A piano seminterrato è indicata l'esistenza di un wc che non risulta essere esistente. Manca l'indicazione di una finestrella sul fronte ovest.

2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Sant'Ambrogio di Fegino è un'antica mulattiera con fondo in acciottolato e fascia centrale di mattoni. La strada si diparte da via Evandro Ferri e risale sulla sponda destra del torrente Polcevera sino a raggiungere l'omonima chiesa.

La strada è percorribile con automezzi per breve tratto divenendo poi solamente pedonale per la presenza di scalini.

Il quartierino è formato esclusivamente da casette unifamigliari circondate da orti e giardini.

Per accedere all'unità in esame si percorre una scalinata in cemento armato che si diparte dalla Via Sant'Ambrogio; segue uno stretto sentiero che serpeggia tra gli edifici contrassegnati con i civv. 51, 51 A, 51 B, 51 C e termina nella corte del civ. 51 D.

Il sentiero, in genere di larghezza inferiore ad un metro, ha fondo di vario genere: cemento, terra, detriti edili ecc.

2.2. - Descrizione dell'unità

L'edificio si compone di un volume ad un piano e sottostante parziale piano seminterrato. La struttura, per quanto potuto costatare, è in pietra ad elementi arrotondati. Il tetto è due falde di minima pendenza coperte da marsigliesi in cotto. Ha canali di gronda di plastica; i pluviali versano l'acqua piovana nel vicino rio che scorre ad ovest del terreno. I muri di perimetro sono rifiniti con intonaco grezzo in molte zone decaduto (vedi fott. 2 e 3). I pavimenti sono finiti in piastrelle

20*20 circa. Pareti interne e soffitti sono semplicemente imbiancati; solo le pareti limitanti il lavello della cucina sono piastrellate (vedi fot. 5).

Il portone è in tavole di legno la cui coloritura è da molto tempo decaduta ed è protetto da pensilina d'ondulato translucido.

Le finestre sono in legno, dotate di scuretti interni e prive di persiane.

Identiche finiture si riscontrano al piano seminterrato: pavimento in piastrelle, pareti e soffitto semplicemente imbiancati, portone in tavole di legno e due finestrelle protette da inferriata a croce (vedi fot. 6).

Si osserva ancora che presso gli spigoli nord si rilevano profonde lesioni con andamento diagonale.

Il terreno ha pendenza generale da sud-ovest a nord-est ed ha quindi una buona esposizione. Alcuni muretti di fascia consentono un ottimo impiego del terreno con brevi spazi pianeggianti, un dehors sotto il pergolato di vite e di kiwi, un orticello sufficiente per l'uso famigliare, irrigabile con l'acqua estraibile da un pozzo sito nel terreno (vedi fot. 1).

Solo a monte si rilevano dal terreno confinante a nord franamenti generalizzati che richiederebbero opere di sistemazione (vedi fot. 3).

In sostanza si tratta di casetta di mediocri caratteristiche costruttive ed in cattive condizioni di manutenzione all'interno di un orto-giardino decisamente godibile. Il complesso non è

accessibile con mezzi di qualsiasi tipo: di conseguenza ogni eventuale lavoro di manutenzione è reso estremamente difficile e costoso per la necessità di trasportare i materiali a spalla.

3 a - Proprietà

Dalla documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è della signora [redacted]

L'immobile gli è pervenuto per acquisto fattone dal signor [redacted] e dalla signora [redacted] F) con atto di compravendita a rogito not. Massimo DI PAOLO in data 24 marzo 2009, rep. 67113/26771.

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame risultano iscritte le seguenti formalità:

Nota di trascrizione del succitato di compravendita a rogito dal notaio Di Paolo Massimo in data 24 marzo 2009, rep. 67113/26771 a favore della signora [redacted]

Nota di trascrizione di atto giudiziario a favore di [redacted]

4. - Regolarità Edilizia

La ricerca di autorizzazioni presso il Comune di Genova ha dato esito negativo: peraltro l'edificio è molto antico e non sembra abbia subito reali modifiche nel tempo salvo occasionali sistemazioni interne.

Manca il servizio igienico nonostante sia dichiarato esistente a catasto.

Il P.U.C. attuale (a breve entrerà in vigore un nuovo piano) prevede l'immobile in zona E E agricola.

Sotto il profilo geognostico il terreno è in zona D – β): ogni attività è sottoposta a particolari indagini geologiche in applicazione al D.M. 11/3/86.

Pertanto l'unità può essere considerata in regola con la normativa edilizia, ma occorre renderla abitabile mediante opere igienico-sanitarie,

5. - Stato di possesso

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato utilizzato quale deposito di attrezzi da parte del signor [redacted] quale promesso acquirente.

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 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 ed un adeguato saggio di capitalizzazione.

Procediamo alla stima considerando l'edificio in condizioni normali e successivamente detraiamo le spese minime indispensabili per renderlo abitabile. L'appartamento ha una superficie virtuale lorda commerciale di 29,00 m² cui deve sommarsi la superficie virtuale del piano seminterrato ossia 15,00 m² * 0.33 = 5,00 m². Ancora occorre aggiungere il giardino che può assumersi nella misura virtuale del 10% della super-

ficie reale, ossia 40,00 m².

In definitiva deve assumersi la superficie virtuale di 74 m².

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

3.7 €/m² mese x 74,00 m² 270,00 €

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) 3.250,00 €

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

119,30 € * 100 * 1,05 * 1.6 * 0,0106 = 212,00 €

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

3.250,00 € * 0,20 = 650,00 €

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

3.250,00 € * 0,03 = 97,50 €

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

3.250,00 € * 0,02 = 65,00 €

In totale le spese ammontano a:

(212,00 + 650,00 + 97,50 + 65,00) € = 1.024,50 €

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 5 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

S = (1.024,50 € * 1 + 0,05/2) ≅ 1.050,00 €

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

F' = F - S = (3.250,00 - 1.050,00) ≅ 2.200,00 €.

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 le caratteristiche intrinseche modeste della casa quali la muratura portante dell'edificio di pietre rotonde, la presenza di crepe nella muratura, le mediocri condizioni di manutenzione generali e la difficoltà di accesso che avviene attraverso un sentierino solo pedonale.

Tra gli aspetti positivi si enuncia la tranquilltà della zona e l'ampio terreno coltivabile, nonché la presenza di un pozzo che consente l'irrigazione del terreno.

Si ritiene che gli aspetti negativi siano decisamente preponderanti rispetto a quelli positivi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione del 3,50 % superiore alla media.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

V = F' / r = 2.200,00 € / 0,035 ≅ **63.000,00 €**

Per rendere utilizzabile l'immobile bisogna quanto meno dotarlo di un servizio igienico. Un locale igienico dotato di impianto doccia, lavabo, vaso e bidet, compresa l'impermeabilizzazione delle pareti (piastrellatura o simili) ha un costo minimo di 4.000 €. Mancando la fognatura occorre realizzare una fossa biologica Imhoff e successiva fossa drenante: può prevedersi una spesa di 13.000 €. Per l'acquedotto si ipotizza una spesa di altri 3.000 €. Complessivamente si deve prevedere una spesa minima necessaria per rendere utilizzabile l'immobile, di 20.000 €.

Infine, il valore da assumersi quale base d'asta è di:

63.000,00 € - 20.000,00 € = **43.000,00 €**

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 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 1.000,00 € e 1.400,00 € a metro quadrato. Poiché però l'immobile ha caratteristiche intrinseche non valide e non è accessibile con automezzi si ritiene che il suo valore venale debba essere decurtato di un venticinque per cento. Ne segue che il valore possa variare tra 750,00 € e

1.050,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 74 m², ne consegue il valore oscillante tra:

74,00 m² * 750,00 €/m² = 55.500,00 €

74,00 m² * 1.050,00 €/m² = 77.700,00 €

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in 63.000,00 €, ridotto per via della necessaria dotazione di servizio igienico, a **43.000,00 € (quarantatremila 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 del 3 luglio 2013, nel corso dell'udienza del 11 luglio 2013 prestavo il giuramento di rito.

Previo invito mediante successive raccomandate inviate all'esecutata, mi recavo sulla località nei giorni 22 luglio, 2 agosto e 10 settembre per la visita all'immobile senza potervi accedere

Pertanto, richiedevo l'autorizzazione all'accesso forzoso all'immobile, autorizzazione che mi veniva concessa il 5 novembre 2013.

Iniziavo la procedura per l'accesso, ma nel frattempo il legale

della parte ricorrente, avv. Fabio Bajetto, mi comunicava di essere giunto ad un accordo con la parte resistente e che, quindi, avrebbe provveduto a chiudere la richiesta di esecuzione immobiliare.

Solo nei primi giorni di aprile il legale mi comunicava che l'accordo era fallito e che di conseguenza doveva essere ripresa l'attività.

Previo accordo telefonico, il 15 aprile 2014 potevo svolgere l'esame dell'immobile procedendo ai necessari rilievi, accompagnato dal signor Luigi Eriu, attuale utilizzatore dell'immobile.

Precedentemente, il giorno 11 luglio, mi ero recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per reperire la piantina catastale e avevo proceduto alle ricerche presso l'ufficio comunale e presso le agenzie per le ricerche circa le condizioni di mercato.

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

Genova, 30 aprile 2014

Il Consulente Tecnico di Ufficio

dott. arch. Lodovico Thellung

ALLEGATI

All. A Veduta aerea della zona

All. B Piantina catastale

Fot. 1 Vista della casetta all'arrivo dal sentiero: in primo piano muretto di fascia intonacato.

Fot. 2 Vista del fronte sud: si notano le condizioni mediocri dell'intonaco, le finestre prive di persiane ed i serramenti di modeste qualità.

Fot. 3 Vista del fronte est: le porzioni di intonaco caduto mostrano la struttura della casa in pietre di fiume arrotondate.

Fot. 4 In primo piano il pozzo che consente di irrigare l'orto ed il giardino.

Fot. 5 Vista della zona cucina.

Fot. 6 Vista del locale seminterrato.

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 da [redacted] attesta di avere inviato copia della presente relazione al procedente nella persona dell'avv. Fabio Bajetto ed alla debitrice a mezzo posta raccomandata nelle rispettive sedi.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 30 aprile 2014.

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

Da: [redacted] Serial#: 330e90