

TRIBUNALE CIVILE DÌ GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

879/2014

avv. Stefano Bazzani

c o n t r o

---

1- Identificazione del bene da porre in vendita

Appartamento sito al secondo piano di edificio sito in Genova, località Pontedecimo, Via Percile, civ. 30, int. 7, composto di ingresso, soggiorno-cucina, due camere, bagno e ripostiglio e dotato di due poggiali.

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>. I due poggiali misurano complessivamente 7,20 m<sup>2</sup>: considerandone un terzo, la loro superficie virtuale è di m<sup>2</sup> 2,40. Infine l'appartamento ha una superficie commerciale di 75,40 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 3,00 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA, Sezione PON;

foglio 3, particella 1313, sub. 27;

categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 440,28.

### 1.3.- confini appartamento

L'unità immobiliare confina

a nord: tramite giardino di p.t. con via Percile;

a est: con appartamento int. 8

a sud: con la scala condominiale;

a ovest: tramite giardino di p.t. con via Percile;

sotto: con appartamento int. 4;

sopra: con appartamento int. 10.

### 1.4.- regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (**vedi all. D**) si risalta che è stato aperto un varco tra il soggiorno e la cucina, nonché murata la porta della cucina verso il disimpegno.

---

### 2.1. - Descrizione dei luoghi

Via privata Percile è una strada cieca che si diparte dalla via che da Pontedecimo porta a Campomorone.

La strada disimpegna un quartierino da case di varie dimensioni distribuite sulla collina in mezzo al verde: gode così, del silenzio e della quiete della periferia, ma è piuttosto distante dalle infrastrutture di quartiere e dai trasporti pubblici.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da trenta appartamenti serviti da due scale: civici

28 e 30.

E' stato eretto negli anni 1965-67. Le sue caratteristiche sono alquanto modeste: prospetti lisci sovrastati da un cornicione in notevole aggetto. Le bucatore sono prive di cornici, dotate di semplice davanzale di marmo e avvolgibili in plastica. E' arricchito da serie di poggiali (vedi fotografia 1).

Si compone di un piano seminterrato adibito ad autorimesse e di cinque piani correnti fuori terra.

Antistante ai portoni si trova uno spazio condominiale di parcheggio, chiuso da sbarra.

Il portone, di alluminio in tinta scura e vetro, è a tre ante. Si accede nell'atrio pavimentato in piastrelline a rilievo dal quale si sviluppa la scala. Questa ha pedate in marmo tipo Trani, alzate e zocchetto battiscopa in marmo grigio. Pianerottoli pavimentati in graniglia di getto. La ringhiera è realizzata con piattine metalliche a semplice disegno e mancorrente di plastica.

L'edificio è dotato di ascensore.

La facciata sud presenta alcune macchie di colore e sulla facciata est si notano traccia di un'infiltrazione di acqua sotto il cornicione. La scala è in discrete condizioni di manutenzione.

## 2.2. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento entro un ingresso-disimpegno su cui si articola l'intero appartamento: ha pavimento in graniglia gettata in campo unico, salvo un riquadro romboidale

formato da sottili listelli di marmo bianco; pareti soffitto tinteggiati; zocchetto battiscopa d'ardesia.

Il soggiorno e la cucina sono stati riuniti aprendo un arco nel tramezzo divisorio e realizzando un unico ambiente: è dotato di pavimento di piastrelle di ceramica 35\*35, pareti tinteggiate, zocchetti di ceramica; la cappa ed il lavello sono di arredo (vedi fotografia 3).

La camera matrimoniale d'angolo ha pavimento originario in graniglia nera e riquadri in listelli di marmo bianco, pareti e soffitto imbiancati (vedi fotografia 2). La camera singola ha identiche caratteristiche.

Il bagno ha pavimento in piastrelle quadrate posate in diagonale: le pareti sono rivestite sino all'altezza di metri 2,10 da piastrelle rettangolari con semplici disegni. Il locale è dotato di impianto doccia con pareti in cristallo, vaso con cassetta di cacciata a zaino, bidet e lavabo ad incasso (vedi fotografia 4).

Completa l'appartamento una modesta dispensa.

Infine l'unità è dotata di due poggiali, pavimentati con piastrelle di grès rosso 10\*20 e protetti da ringhiera in piattine di ferro di semplice disegno.

Le finestre sono di alluminio dotate di vetro semplice e protette esternamente da avvolgibili di plastica.

Le porte interne sono di legno smaltato originarie.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno a gas a camera stagna posto

in cucina.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

---

3 a - Proprietà

Dalla documentazione reperita, risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è dei signori RAFFO Savino, nato a Ta-

L'immobile è loro pervenuto in virtù di acquisto a rogito nota-  
io

Ai suddetti signori la proprietà dell'immobile è pervenuta tra-  
mite due successioni e precisamente:

-successione legale

-successione legale da ARMONIA Pietro nato a Sommatino il

---

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

Nel ventennio in esame sono iscritte le seguenti formalità:

-Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario a favore delle Banca UCB on sede in Milano contro

SEGALERBA del 30/01/2002, trascritto ai nn. 3911/885.

-Iscrizione ipotecaria accesa il 02/07/2003 ai nn.

23786/6307 a garanzia di debito a favore

-Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova a favore della

-verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Genova a favore della

---

#### 4. - Regolarità Edilizia

L'edificio contenente l'unità in esame, eretto secondo il progetto n. 52/65 a firma dell'ing. A. Piccione presentato il 19 febbraio 1965, ha ottenuto il decreto di abitabilità n° 1971 del 16/10/1967.

Come esposto in corso di descrizione, sono stati resi comunicanti il soggiorno e la cucina realizzando un unico locale. Tale intervento è stato eseguito senza denuncia in Comune. Pertanto l'unità è irregolare sotto il profilo amministrativo, ma l'illiceità è facilmente sanabile trattandosi di opera interna che non ha alterato gli standard urbanistici né contrasta con le norme igieniche.

---

#### 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 frut-



tifero e ne determina l'entità attraverso il rapporto tra la rendita netta ricavabile e un adeguato saggio di capitalizzazione. L'appartamento ha una superficie virtuale lorda commerciale di 75,40 m<sup>2</sup>.

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

$$4.7 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 75,40 \text{ m}^2 \cong 350,00 \text{ €/mese}$$

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

$$F = 350,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 4.220,00 \text{ €}$$

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

$$440,28 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 784,00 \text{ €}$$

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

$$4.220,00 \text{ €} * 0,20 = 844,00 \text{ €}$$

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

$$4.220,00 \text{ €} * 0,03 = 126,60 \text{ €}$$

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

$$4.220,00 \text{ €} * 0,02 = 84,40 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(784,00 + 844,00 + 126,60 + 84,40) \text{ €} = 1.839,00 \text{ €}$$

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:

$$S = (1.839,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 1.885,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (4.220,00 - 1.885,00) \cong 2.335,00 \text{ €}.$$

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, le modeste condizioni di manutenzione generali e la distanza dalle infrastrutture di quartiere.

Tra gli aspetti positivi si enunciano le discrete finiture interne dell'alloggio e le buone condizioni generali di manutenzione.

Si ritiene che gli aspetti negativi siano leggermente preponderanti rispetto a quelli positivi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione del 3,10% di poco superiore alla media.

Il valore venale è, quindi, offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ} / r^{\circ} = 2.335,00 \text{ €} / 0,031 \cong 75.300,00 \text{ €}$$

---

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 intorno 1.000,00 € a metro quadrato per appartamenti di tipo economico nella zona.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 75,40 m<sup>2</sup>, ne conseguirebbe il valore venale di:

$$75,40 \text{ m}^2 * 1.100,00 \text{ €/m}^2 = 75.400,00 \text{ €}$$

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di 75.300,00 € (settantacinquemila trecento 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. Roberto Bonino, nel corso dell'udienza del 5 maggio 2015 prestavo il giuramento di rito.

Con raccomandata dell'11 maggio invitavo l'esecutato a consentirmi la visita dell'immobile. Questi si dichiarava subito disponibile alla visita, ma chiedeva di spostare la data a causa

di suoi impegni di lavoro.

La visita aveva luogo il 25 maggio nel corso della quale procedo al rilievo dell'appartamento scattando anche svariate fotografie alcune delle quali sono allegate alla presente relazione.

Nel corso del sopralluogo il signor \_\_\_\_\_ anche se non ne era certo, riteneva che il certificato APE fosse già stato redatto in precedente trattativa di vendita. Rallentavo perciò la procedura per la realizzazione del certificato in attesa del suo invio.

Nonostante il mio sollecito del 2 luglio 2015, il s \_\_\_\_\_ non rispondeva alla richiesta e, pertanto, dovevo dare incarico a tecnico di mia fiducia per la stesura di detto certificato. Ovviamente alla data attuale detto 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 catastale e avevo proceduto alle ricerche presso l'ufficio comunale e le agenzie per le ricerche circa le condizioni di mercato.

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

Genova, 3 agosto 2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
dott. arch. Lodovico Thellung

## ALLEGATI

- All. A Attestato certificazione energetica (allegato a parte)
- All. B Veduta aerea della zona
- All. C Rilievo: pianta scala 1:100
- All. D Piantina catastale
- Fot. 1 Vista dello spigolo sud est verso il piazzale condominiale.
- Fot. 2 Le camere matrimoniali hanno il pavimento di graniglia con riquadri in marmo: finestre di alluminio e avvolgibili in plastica.
- Fot. 3 Vista dell'arco che rende comunicanti la zona soggiorno e la zona cucina.
- Fot. 4 Vista del locale di servizio con box doccia.

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  
i \_\_\_\_\_, 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