TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

561/2015

1- Identificazione dei beni da porre in vendita

a) Magazzino sito in Genova Rivarolo, composto da due volumi interconnessi, da un cortile intermedio e da un secondo cortile carrabile. Il complesso è accessibile da Via Celesia n 94 e 96 rossi. La superficie del locale principale è di 310 m²; quella del volume secondario è di 90 m²; quella del cortile centrale è di 87 m² e, infine, quella del cortile accessibile dalla strada è di 141 m².

b) Appartamento al quinto piano di edificio in Genova, via Tullio Molteni civ. 5 A, località Sampierdarena, composto di un locale soggiorno, angolo cottura, camera da letto, bagno e un poggiolo.

a) Magazzino

1. 1.- misure dell'immobile

Il magazzino principale (nel prosieguo denominato "magazzino 1") aperto su via Celesia, ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro e delle strutture interne di circa 310 m². Il

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

magazzino secondario (nei prosieguo denominato “magazzino 2”) ha una superficie commerciale di 90 m² circa. Il cortile intermedio tra i magazzini (nel prosieguo denominato “distacco”) misura circa 87 m². Il cortile carrabile (nel prosieguo denominato “cortile”) misura 141 m² circa di superficie.

L’altezza interna netta attuale (da pavimento a controsoffitto) del negozio è di 3,20 m; l’altezza media del magazzino è di 4,30 m.

1.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L’unità immobiliare è censita in varie particelle e precisamente:

Comune di GENOVA (D969R), Sezione di Sampierdarena; Sez. Urb. RIV;

foglio 33, particella 55, sub. 21; graffato particella 57, sub. 11 e particella 59, sub. 1;

Zona censuaria 4; categoria C/2, classe 2, consistenza 330 m², rendita catastale € 937,37

foglio 33, particella 345, area urbana, consistenza 130 m² e al catasto terreni, sez 4, foglio 33, mappale 60.

1.3.- confini unità immobiliare

Il complesso confina con:

a nord: due parti con via Celesia ed una parte con il civ. n. 30 di via Celesia

ad est: parte con il civ. n. 30 di via Celesia e parte con il

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

mappale 558;

a sud: parte con il civ. 11 di Via Durazzo Pallavicini e parte con il civ. 31 rosso di via Durazzo Pallavicini;

ad ovest: parte con vico Viani e parte con il civ. n. 31 rosso di via Durazzo Pallavicini.

ꕥꕥꕥ

1.4.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale rispecchia sostanzialmente la conformazione dell'immobile. Si differenzia solo per la mancata indicazione dell'antilatrina e per l'esistenza dei due passaggi, oggi chiusi, verso vico Viani e verso il negozio civ. 31 rosso dei via Durazzo Pallavicini.

ꕥꕥꕥ

2.1. - Descrizione dei luoghi

Via Celesia è una delle principali arterie del centro di Rivarolo ed è intensamente trafficata. Come tutti i centri storici è zona ricca di negozietti di vari generi commerciali. Gli edifici sono antichi, di caratteristiche popolari, prevalentemente in pietra e mattoni. Le facciate sono lisce e prive di decorazioni. Si tratta di quartiere ampiamente fornito di servizi e di trasporti pubblici.

L'edificio è costituito da un piano terreno adibito a magazzino con vendita e quattro piani correnti fuori terra.

Le facciate sono lisce e le decorazioni sono limitate ad un con-

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

torno in tinta chiara attorno alle finestre. La facciata verso via Celesia è arricchita da un poggiolo per piano.

L'edificio è stato costruito in periodo precedente alla seconda guerra mondiale in muratura di pietra e mattoni.

Il tutto è un discrete condizioni.

2.2. - Descrizione delle unità

Il "magazzino 1" è costituito da un'unica sala allungata attraversata lungo l'asse longitudinale da una sequenza di archi sorretti da pilastri rettangolari (vedi fot. 2). Si affaccia su via Celesia con il lato corto in cui si aprono una finestra ad arco a tutto sesto, protetta da inferriata, e due luci, anch'esse ad arco a tutto sesto, di cui una è la vetrina e l'altra la porta protetta da un serramento scorrevole interno (vedi fot. 1). Entrambe le luci sono chiuse da serrande avvolgibili.

Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato 20*20 posate in diagonale, le pareti tinteggiate in giallo ed il soffitto nascosto da un controsoffitto in quadrelloni di cartongesso sorretti da intelaiatura di alluminio. Il controsoffitto porta luci al neon ad incasso. Il locale è illuminato ed areato da finestrelle aperte su vico Viani in alluminio e vetrocamera protette da inferriate.

Il magazzino è completato dal locale ufficio, uguale per caratteristiche al locale principale; seguono l'antibagno ed il locale W.C.. L'antibagno è dotato di lavabo a colonna la cui parete al contorno è ricoperta da piastrellatura 15*15 in ceramica

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

bianca alta 150 cm (vedi fot. 3). Il gabinetto è dotato di vaso e di un lavamani in ceramica. Nel locale è in sito lo scalda acqua igienica.

La porta verso il distacco, del tipo coibentato, è dotata di maniglione antipanico.

Le pareti presentano tracce di umidità da risalita nel fronte prospettante il distacco e tracce di umidità da infiltrazione dal pluviale su vico Viani.

Il pavimento ed il soffitto sono generalmente in buone condizioni, mentre le pareti richiedono alcuni ripristini e coloritura.

Il “magazzino 2” è un volume ad un piano, rettangolare, coperto da tetto ad una falda di modesta pendenza verso il distacco.

Le pareti sono al rustico, in cattive condizioni, particolarmente nella parete sud ove sono evidenti ammaloramenti da risalita d’acqua. Il pavimento è in cemento lisciato (vedi fot. 4). Il soffitto pone in vista la struttura portante della copertura composta da tavolame portato da travicelli paralleli.

Nella zona nord si riscontrano tracce di infiltrazioni. Non è stato possibile stabilire se si tratti di infiltrazioni in atto o pregresse (vedi fot. 5).

La copertura è in fibrocemento ondulato a base di amianto. Le sue condizioni sono pessime. Nella causa intercorsa tra la proprietaria , il ctu, ing. Mauro Gaggero ha previsto due soluzioni: 1) incapsula-

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

mento (costo 2.700 € + spese non quantificabili); 2) demolizione e ricostruzione (5.500 €). Ad entrambe la soluzione va sommato l'importo per ponteggi di circa 2.000 €.

Si ritiene preferibile la seconda soluzione in quanto la prima, oltre a indicare spese non definibili a priori, lascia la necessità di successivi controlli nel tempo con conseguenti ulteriori spese.

Il distacco compreso tra i due edifici ha pavimento di calcestruzzo lisciato. La sue condizioni sono mediocri: in particolare presenta proliferazione di muffe verdi dovute all'umidità ristagnante. Inoltre, al piede del muro del magazzino, si riscontra la traccia di una trincea aperta per il passaggio di impianto idraulico.

Il passaggio tra i due volumi è protetto da tettoia coperta da materiale traslucido di colore verde. Il suo effetto contro il magazzino 2 è disastroso: si rilevano tracce di dilavamento e di forte corrosione causati da pioggia rimbalzata dalla copertura contro il perimetro dell'edificio.

Al distacco di accede mediante cancello carrabile scorrevole aperto sul cortile di cui in appresso.

Il cortile, mappale 60 (già mapp. 345), è uno spazio rettangolare, pavimentato in asfalto, accessibile da via Celesia, chiuso da semplice catenella fermata da lucchetto (vedi fot. 6). Il cortile è in normali condizioni di manutenzione. Dal cortile si accede, tramite il citato cancello scorrevole, al distacco tra i ma-

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

gazzini.

ꕥꕥꕥ

3 a - Proprietà

Dalla documentazione reperita, risulta che la proprietà delle unità immobiliari è

, codice fiscale

. L'immobile è pervenuto in virtù di acquisto a rogito Mariconda Gennaro del 12 luglio 1995, rep. 31338, trascritto a Genova al n. 19371/13242, d

A sua volta la società a con atto notarile di compravendita a rogito Maricorda Gennaro del 01/02/95 rep. 30545, trascritto a Genova (6135/4218) del 08/03/95, l'ha acquistato unitamente ad altri beni, dalla

Nota

Ritengo far notare che nell'atto di pignoramento il magazzino è descritto confinante con via Celesia, vico Viani e Via Teresa Durazzo Pallavicini.

In realtà la porzione del locale verso via Pallavicini (mapp 55, sub 20) è stato ceduto dalla -

con atto notaio Ugo Bechini del 07/07/2008.

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

ꕥꕥꕥ

3 b – Iscrizioni - Trascrizioni

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

Iscrizione, del 17/10/1995 al n. 23972/3501, di ipoteca volontaria derivate da concessione a garanzia di mutuo, atto a rogito notaio LIZZA Paolo del 06/10/1995, rep. 38548,

.

Il debito risulta estinto il 07/07/2008 come da comunicazione 18/03/2013 prot. GER52098, rep. 1286.

Iscrizione del 29/04/2006, al n. 20391/5015, di ipoteca volontaria derivate da concessione a garanzia di mutuo, atto a rogito notaio LIZZA Paolo, del 28/04/2006, rep. 80894/20101, .

ꕥꕥꕥ

4. - Regolarità Edilizia

L'edificio è stato costruito prima del 1942 e, quindi, non se ne è ricercato il progetto. Come sopra detto la piantina catastale presenta minime difformità rispetto al reale. Non risulta siano state avanzate denunce di variazioni. Peraltro le difformità sono facilmente sanabili

ꕥꕥꕥ

5. - Stato di possesso

L'unità immobiliare, all'atto della visita, è risultata sfitta in quanto non è stato rinnovato il contratto di affitto con il pre-

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

cedente inquilino che gestiva il supermercato Euro Spin – discount alimentare".

ꕥꕥꕥ

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.

ꕥꕥꕥ

7. – Divisibilità dell'immobile

Il locale è divisibile in due parti: un lotto (lotto A) costituito dal magazzino 1, privo di cortile; il secondo lotto (lotto B) formato dal cortile e dal magazzino 2 contornato dal distacco.

ꕥꕥꕥ

8. - Valore di mercato dell'unità immobiliare

8.1. Valore dell'intera unità

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

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

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 1 ha la superficie commerciale di 310 m² . Il magazzino 2 la superficie di 90 m²: se ne considera la superficie virtuale del 50%, ossia 45 m². I cortili misurano complessivamente 228 m²: se ne considera la superficie virtuale del 20%, ossia 45,6 m². Quindi la superficie virtuale commerciale dell'immobile è di 400 m² circa.

Il canone lordo mensile percepibile è di 6 €/m² e, quindi, il canone mensile è di 2.400,00 €.

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

$$F = 2.400,00 € (12 + 6,5 * 0,01) \cong 29.000,00 €$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la rendita annua netta (F°):

<u>Imposte</u>: l'IMU si calcola nel 10,6 ‰ del valore locativo ossia:

$$937,37 € * 100 * 1,05 * 1,60 * 0,0106 = 1.670,00 €$$

<u>L'IRPEF</u> è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 25% della rendita:

$$29.000,00 € * 0,25 = 7.240,00 €$$

<u>La quota sfitto ed insolvibilità</u> si assume nella misura del 3% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto

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

dell'immobile:

29.000,00 € * 0,03 = 870,00 €

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

29.000,00 € * 0,02 = 580,00 €

In totale le spese ammontano a:

(1.670,00 + 7.240,00 + 870,00 + 580,00) € = 10.360,00 €

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 7,5 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

S = (10.360,00 € * 1 + 0,075 / 2) ≅ 10.750,00 €

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

F° = F - S = (29.000,00 – 10.750,00) ≅ 18.250,00 €.

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 condizioni mediocri dell'immobile, la copertura in eternit del magazzino e la perifericità del negozio rispetto al centro di Rivarolo. Tra gli aspetti positivi si può risaltare la dimensione del locale adatto alla destinazione a supermercato.

Si ritiene che vi sia un predominio degli aspetti negativi su quelli positivi e, quindi, si assume un saggio di capitalizzazione del 4,00 % .

Il valore venale dell'appartamento è offerto dalla relazione:

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

$$V = F°/r° = 18.250,00 € / 0,04 \cong 456.000,00 €$$

A tale importo di deve sottrarre il costo per l'eliminazione della copertura in eternit: il suo costo è di circa 6.000 €. Pertanto il valore venale da assumersi come base d'asta è di:

456.000,00 € – 6.000,00 € = **450.000,00 €**

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 di tipo in esame nella zona, è il seguente:

magaz. 1 =	310 m² *	1.100 €/m² =	341.000 €
magaz. 2 =	90 m² *	550 €/m² =	49.500 €
cortili =	228 m² *	300 €/m² =	68.000 €
			458.500 €

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **450.000,00 € (quattrocentocinquantamila euro)**.

* * * * * * *

8.2. Valore dell'unità divisa in due lotti

8.2.1 – Lotto A – solo magazzino 1 senza accessori

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

Il magazzino 1, adibitile a negozio, se considerato privo del cortile e del secondo magazzino, vede il suo valore venale ridotto del 15% per la mancanza di un retro-negozio e del 10% per la mancanza del cortile con accesso carrabile.

Pertanto il valore del magazzino 1 diviene:

341.000 € * 0.75 ≅ **255.000 €**.

* * * * * * *

8.2.2 – Lotto B –magazzino 2 + cortili

Vista l'infelice condizione del magazzino 2 si ritiene conveniente procedere alla sua demolizione e alla suddivisione dell'area del sedime residuo e dei cortili in posti auto e moto scoperti. Da un esame sommario risulta che possono ricavarsi dieci posti auto ed altrettanti posti motocicletta.

I primi possono essere alienati a 30.000 € ciascuno ed i secondi a 5.000 € ciascuno, ossia potrebbero ricavarsi nel complesso 350.000 €.

L'opera richiederebbe la demolizione ed allontanamento della risulte della copertura in eternit (costo prevedibile 5.500 €), l'abbattimento dell'edificio di circa 400 m³ (costo approssimativo 14.000 €), trasporto delle risulte alla pubblica discarica (costo approssimativo preventivabile 1.400 €), la sistemazione della trincea risultante lungo la fondazione del magazzino (spesa approssimativa: 4.000 €), il riassetto generale e posa di sbarra elettrocomandata (5.000 €). La spesa complessiva si aggirerebbe interno a 30.000 €. La spesa va maggiorata del

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

20% per spese di progetto e di autorizzazioni varie.

La spesa complessiva , quindi, è preventivabile in 36.000 €.

Infine, il valore venale del Lotto B è di:

350.000 € - 36.000 € = 314.000 €

* * * * * * *

RIEPILOGO

Magazzino in lotto unico		450.000,00 €
Magazzino in due lotti:		
- lotto A	255.000,00	
- lotto B	314.000,00	
		569.000,00 €

b) Appartamento

9. 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 62,25 m². Il poggiolo misura 1,70 m² di superficie. Considerandone, come di prassi, il 33 % del terrazzo, la superficie complessiva commerciale dell'alloggio ascende a circa 63,00 m².

L'altezza interna è di 3,00 m.

9.2.- dati catastali

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (D969R), Sezione di Sampierdarena; Sez. Urb. SAM;

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

foglio 44, particella 687, sub. 36; Zona censuaria 3;

categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita catastale € 526,79.

9.3.- confini unità immobiliare

L'unità immobiliare confina

a nord: Parte con il vano scala e parte con l'appartamento int. 6 C;

ad est: con l'appartamento int. 6 C;

a sud: con in distacco verso il civ. 7;

ad ovest: con l'appartamento int. 6 A;

sotto con l'appartamento int. 5 B;

sopra con l'appartamento int. 7 A.

9.4.- regolarità catastale

Nel corso del sopralluogo si è verificato che la piantina catastale rispecchia fedelmente la conformazione dell'appartamento.

10.1. - Descrizione dei luoghi

Via Tullio Molteni è una delle principali arterie di Sampierdarena ed è intensamente trafficata. La zona è ricca di infrastrutture di quartiere essendo prossima alla Fiumara, zona caratterizzata da un supermercato, da un cinema polisala e da ampi giardini pubblici. Si tratta quindi di quartiere ampiamente fornito di servizi pubblici e di trasporti che rendono così l'edificio particolarmente appetibile.

L'edificio è costituito da un piano terreno porticato, un piano

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

ammezzato, cinque piani correnti fuori terra, un piano attico ed uno interrato. Il piano terra, l'ammezzato ed il piano fondi sono rimasti di proprietà dell'INPS che al momento non li utilizza. Anche il secondo ed il terzo piano non sono attualmente utilizzati. Solo i tre piani rimanenti sono abitati.

Il porticato ha pareti rivestite in lastre di pietra chiara (tipo Trani) come pure i pilastri che sono rivestiti in pietra martellinata. La pavimentazione è in lastre di porfido.

Le facciate sono rivestita di piastrelle finto mattone, di colore giallo, posate verticali ed orizzontali a fasce alternate. Le facciate sono arricchite da poggioli parzialmente incassati (vedi fot. 7).

Il tutto è un ottime condizioni.

Il portone, in alluminio verniciato di verde a tre ante mobili con sopraluce, è dotato di vetrocamera (vedi fot. 8). L'atrio ha pavimento in pietra tipo Trani, pareti lisce bianche e controsoffitto appeso a pannelli fonoassorbenti.

L'ascensore, con portata di 10 persone, ha pareti rivestita in acciaio satinato.

Il riscaldamento e l'acqua calda igienica sono centralizzati.

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

10.2. - Descrizione dell'unità

Si accede all'appartamento direttamente in un ampio soggiorno pranzo dotato da angolo cottura (vedi fot. 9 e 10). Il pavimento è in piastrelle 30*30 posate in diagonale. Pareti e soffit-

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

to semplicemente imbiancate. L'angolo cottura ha la parete tecnica confinante con il bagno.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20*35 per l'altezza di 1,20 m (vedi fot 11).

È dotato di aspirazione forzata. La porta è scorrevole a scomparsa.

La camera da letto, anch'essa molto ampia, si differenzia per il pavimento in listoni di legno rosso (vedi fot. 12). La camera si apre sul balcone: questo ha pavimento in piastrelline di grès rosso e quadrotte gialle; parapetto di muratura.

Le finestre sono in alluminio smaltato bianco e dotate di vetrocamera. Gli avvolgibili di plastica marrone.

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

11.1 - Proprietà

Dalla documentazione reperita, risulta che la proprietà delle unità immobiliari è della

L'immobile è pervenuto in virtù di acquisto a rogito notaio Donato Alessandra del 12 maggio 2006, rep. 57133/19501, trascritto a Genova il 17/05/2006 al n. 23964/14038, dalla

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

11.2 – Iscrizioni - Trascrizioni

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

Iscrizione del 17/05/2006, al n. 23965/5918, di ipoteca volontaria derivate da concessione a garanzia di mutuo, atto a rogito notaio DONATO Alessandra, rep. 58065/20196,

Trascrizione al n. 20040/15247 del 17/05/2006 di Atto Giudiziario di pignoramento immobili a favore

12. - Regolarità Edilizia

Il progetto dell'edificio contenente l'unità in esame sito in Via Tullio Molteni, 5 A reca il numero di presentazione 22416 del 26/02/1960 2003, pratica 121/60.

L'edificio ha ottenuto il decreto di abitabilità ed usabilità n° 3142 del 13 ottobre 1964.

Con D.I.A. protocollata al n° 6515/2006 la e ha dichiarata l'esecuzione di opere interne con cambio d'uso e frazionamento.

Pertanto l'appartamento è regolare sotto il profilo amministrativo.

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

ꕥꕥꕥ

13. - Stato di possesso

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato locato con contratto annuale dal 1 dicembre al 31 novembre, regolarmente registrato al n. 014076 del 30/12/2014, rinnovabile,

.

ꕥꕥꕥ

14. – 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.

ꕥꕥꕥ

15. – Divisibilità dell'immobile

L'appartamento in esame non è agevolmente divisibile.

ꕥꕥꕥ

16. - 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.

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

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 63 m².

Il canone lordo mensile percepito è di 450 €.

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

$$F = 450{,}00 \text{ €} \ (12 + 6{,}5 * 0{,}01) \cong 5.780{,}00 \text{ €}$$

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:

$$526{,}79 \text{ €} * 100 * 1{,}05 * 1{,}60 * 0{,}0106 = 938{,}00 \text{ €}$$

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

$$5.780{,}00 \text{ €} * 0{,}20 = 1.156{,}00 \text{ €}$$

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

$$5.780{,}00 \text{ €} * 0{,}03 = 173{,}40 \text{ €}$$

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

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

5.780,00 € * 0,02 = 115,60 €

In totale le spese ammontano a:

(938,00 + 1.156,00 + 173,40 + 115,60) € = 2.383,00 €

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 = (2.383,00 € * 1 + 0,05/2) ≅ 2.450,00 €

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

F° = F - S = (5.780,00 – 2.450,00) ≅ 3.330,00 €.

Definita così la rendita netta ricavabile, occorre fissare il tasso di capitalizzazione (r°) adeguato al livello di appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si può risaltare la rumorosità della strada percorsa da traffico intenso. Tra gli aspetti positivi si enuncia la ricca dotazione di infrastrutture di quartiere e di mezzi di trasporto, il decoro dell'edificio e il buon livello di manutenzione generale.

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 dell'appartamento è offerto dalla relazione:

V = F°/r° = 3.330,00 € / 0,03 ≅ **111.000,00 €**

ꕥꕥꕥ

b) Stima sintetica in funzione della superficie

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia del

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

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 uffici di tipo in esame nella zona, oscilla tra1.550,00 e 2.300,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'ufficio è pari a 63,00 m², le entità limite del valore venale dell'immobile sono:

63,00 m² * 1.550 €/m² = 97.650,00 €

63,00 m² * 2.300,00 €/m² = 144.900,00 €

È così confermato il valore determinato con il criterio analitico di **111.000,00 € (centoundicimila euro)**.

RIEPILOGO

Magazzino di via Celesia 94 – 96 rossi

Magazzino in lotto unico		450.000,00 €
Magazzino in due lotti:		
- lotto A	255.000,00	
- lotto B	314.000,00	
		569.000,00 €
Appartamento di Via Molteni 5 a/6 b		111.000,00 €

17 - Operazioni svolte dal ctu

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

gnato, completavo la presente relazione.

Genova, 15 dicembre 2016

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 del magazzino di via Celesia;

All. B Piantine catastali del magazzino e del cortile;

All. C Rilievo dell'appartamento di via Molteni;

All. D Piantina catastale dell'appartamento

All. E Attestato certificazione energetica del magazzino

All. F Documentazione fotografica del magazzino;

All. G Documentazione fotografica dell'appartamento..

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 dalla Banca Carige Spa contro società A.M. Immobiliare Snc di Arlò Annapaola attesta di avere inviato copia della presente relazione al procedente nella persona dell'avv. Fabrizio Borchi a mezzo posta certificata e alla società debitrice a mezzo posta raccomandata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 15 dicembre 2016

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

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