

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**472/2017 – 678/2017**

**CONDOMINIO VIA AMARENA 14**

avv. Alessandro Massa

e

**CONDOMINIO VIA AMARENA 24, 29, 31**

avv. Elena Ginnante

contro

~~~~~

**1- Identificazione dei beni da porre in vendita**

- c. Appartamento sito in Genova, Via Giovanni Amarena, 29 int. 17, scala B, sito all'ottavo ed ultimo piano; è composto di (vedi allegato E) ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due servizi igienici e ripostiglio. E' do-



tato di due poggioli e di porzione del terrazzo di copertura  
del fabbricato soprastante all'appartamento.

~~~~~









] ]

] ]

] ]

(

;

] ]

] ]

;

] ]

] ]

;

;

|

;

] ]

] ]

] ]

] ]

] ]

;

] ]





























030030030

## **c) Appartamento in Via Giovanni Amarena, 29,**

### **c.1.- misure dell'immobile**

L'appartamento ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro e di metà delle murature interne divisorie verso altri immobili, di circa 118,00 m<sup>2</sup>. I poggioli misurano circa 7,20 m<sup>2</sup>: se ne considera la superficie virtuale del 33%, ossia 2,40. Il terrazzo, che copre quasi per intero l'appartamento, misura 115,00 m<sup>2</sup> di superficie. Se ne considera la superficie virtuale del 20%, ossia 23,00 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale, sale dunque a circa 143,40 m<sup>2</sup> che si approssima a 143 m<sup>2</sup>.  
L'altezza interna è di 3.00 m.

### **c.2.- dati catastali**

#### **DATI CATASTALI:**

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (codice



D969Q), Sezione di GENOVA; sez. urbana GED;  
foglio 42, particella 491, sub 37;  
zona cens. 1; categoria A/3, classe 5, vani 7,5, sup. cat. totale  
131 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 118 m<sup>2</sup>; rendita catastale  
€ 1.471,90.

### **c.3. - confini appartamento**

a nord: parte con vano scala e vano ascensore condo-  
miniali e parte con int. 18;  
ad est: con distacco verso terrapieno;  
a sud: con via Giovanni Amarena;  
ad ovest: parte con distacco verso il civ. 31, parte con  
vano scala e vano ascensore condominiali;  
sopra con porzione di il terrazzo di copertura annes-  
so;  
sotto con l'appartamento int. 15.

### **c.4.- regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra la pianta di rilievo raffigurante lo  
stato attuale dei luoghi (vedi all. E) e la piantina catastale (ve-  
di all. D) si riscontra la perfetta corrispondenza della due pla-  
nimetrie.

☞☞☞☞☞

### **c.5. - Descrizione dei luoghi**

Via Giovanni Amarena sale a tornanti sulla collina a levante  
di corso Sardegna verso il Santuario di Nostra Signora del  
Monte. Nella sua conformazione attuale la strada è stata rea-



lizzata negli anni cinquanta-primi anni sessanta.

L'edificio è stato eretto nel triennio 1958-61 con struttura portante in cemento armato, muri perimetrali a cassa vuota e copertura a terrazzo piano.

Le facciate sono lisce arricchite da poggioni senza altre decorazioni. I poggioni sono protetti da ringhiere composte parte da bacchette verticali di ferro, parte da pannelli di vetro stampato retinato e parte da pannelli in materiale opaco che movimentano la facciata (vedi fot. 8) .

Le facciate sono state ricolorate nel 1999/2000. Il manto di copertura è stato rifatto nel 2001/02.

L'edificio è impostato su di un basamento contenente le autorimesse.

Il portone, in alluminio e vetro, si apre su di una sorta di piazzetta condominiale pavimentata in pezzame alla pompeiana di travertino protetta al contorno verso strada da aiuola a parapetto (vedi fot. 9).

Il pavimento dell'atrio è realizzato in lastre di pietra di Trani. Le pareti sono rivestite parte di lastre di travertino lucidate ed parte di lastre grezze.

La scala, ad una rampa per piano, ha pedate e alzate in pietra di Trani e ringhiera in bacchette verticali, completa di mancorrente di legno.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

## **c.6. - Descrizione dell'unità**



Si accede all'appartamento in un ridotto ingresso (1) cui fa seguito il disimpegno a "C" (10) su cui si aprono tutti gli ambienti (vedi all. E).

La sala pranzo-soggiorno (2) è un ampio locale, illuminato da finestra aperta ad ovest e da una portafinestra zoppa aperta su di un poggiolo prospettante su via Amarena ed esposta a sud. Il pavimento è in pezzame di marmo rosso Levanto (vedi fot. 10).

La cucina (3), abitabile, ha pavimento in piastrelle di ceramica 30\*30. Le pareti sono rivestite sino ad un metro e sessanta centimetri in piastrelle di ceramica smaltate bianche 20\*20 cm con contorni in tinta arancio. Si apre con una finestra esposta a sud ed una portafinestra aperta ad ovest sul poggiolo (vedi fot. 11).

Seguono le tre camere (4, 5 e 8) di analoghe caratteristiche: pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo nero; pareti tappezzate (vedi fot. 12).

Il bagno principale (7) ha dotazione completa di accessori di buona qualità. Il pavimento è di piastrelle 20\*20 in cotto; le pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica 20\*20 con alcuni decori floreali (vedi fot. 13).

Il locale doccia (6), aerato con ventilazione forzata, è dotato di impianto doccia, vaso, bidet e lavabo. Pavimento e lambrino sono in piastrelle di ceramica 20\*20 in tinta grigio-azzurra con alcuni decori floreali (vedi fot. 14).



Completano l'appartamento il ripostiglio (9) e due armadi a muro.

L'appartamento è dotato di due poggiali: il primo, orientato a sud ed accessibile dal soggiorno e dalla cucina, misura tre metri di lunghezza e 165 cm di profondità; ha pavimento in piastrelle di grès colorato; il secondo, esposto ad est ed accessibile da una camera, ha minore profondità, 125 cm, ed è pavimentato in piastrelle di grès rosso.

Le finestre sono in alluminio smaltato, a doppio vetro, protette da avvolgibili di legno quelle esposte ad est ed di plastica quelle esposte a sud.

Le porte interne sono moderne, lisce tamburate: quelle del soggiorno hanno specchiature a vetri, le altre sono cieche.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con pannelli di riscaldamento a pavimento.

Salendo una rampa di scala condominiale si raggiunge il terrazzo di copertura del caseggiato. La porzione a copertura dell'appartamento è di proprietà dell'esecutato e rientra nella dotazione dell'appartamento in esame.

La pavimentazione è in piastrelle quadrate di graniglia con giunti chiusi da profilato plastico. Il terrazzo è delimitato al contorno da ringhiera tubolare metallica su bauletto in muratura (vedi fot. 15). Dal terrazzo si gode di un'ampia visuale sulla città.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.



~~~~~

### **c.7. - Proprietà**

In base alla documentazione reperita l'unità immobiliare è stata acquisita dal signor \_\_\_\_\_, nato a Genova il \_\_\_\_\_ in comunione legale con la moglie \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto a rogito del notaio Mario Boggiano del 23 gennaio 1980, trascritto il giorno \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

Con sentenza di divorzio del 04/08/2016, trascritta a Genova \_\_\_\_\_ l'appartamento in esame è stato assegnato al signor \_\_\_\_\_ che risulta così in oggi titolare dell'intera proprietà.

### **c.8. - Iscrizioni - Trascrizioni**

Nel ventennio in esame risultano iscritte le seguenti formalità: iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore del Banco popolare di Novara sull'appartamento in esame con atto a rogito del notaio Paolo Grivi, iscritta il 04/02/2011 ai \_\_\_\_\_

; debitori per la quota di ½ ciascuno sono \_\_\_\_\_ e la moglie \_\_\_\_\_

trascrizione di ipoteca sull'appartamento in esame e su altro appartamento sito in Via Amarena \_\_\_\_\_ e sul box nello stesso edificio, iscritta alla Conservatoria di Genova il giorno 18/01/2013 ai \_\_\_\_\_ a favore del condominio Ge-



nova Via Amarena civv. 24, 29 e 31;

iscrizione di scrittura privata di riconoscimento del debito trascritta il 04/02/2013 a favore del condominio di via Amarena, civ. 24, 29, 31 da parte di \_\_\_\_\_, debitore, e da \_\_\_\_\_, terzo datore di ipoteca;

iscrizione di ipoteca giudiziaria derivante da ordinanza di ingiunzione esecutiva iscritta alla Conservatoria di Genova il 10/12/2015 ai nn. \_\_\_\_\_ a favore condominio di via Amarena, civ. 14;

trascrizione di atto esecutivo cautelare sugli immobili sopra esposti iscritta alla Conservatoria di Genova il giorno 21/12/2015 ai nn. \_\_\_\_\_ a favore del condominio Genova Via Amarena civ. 14;

trascrizione di atto esecutivo cautelare sugli immobili sopra esposti iscritta alla Conservatoria di Genova il giorno 21/06/2017 ai nn. \_\_\_\_\_ a favore del condominio Genova Via Amarena civ. 14.

.....

### **c.9. - Regolarità Edilizia**

La richiesta di licenza edilizia è stata rubricata con il \_\_\_\_\_ del 1957. Con domanda a titolo edilizio in sanatoria comportante modifiche esterne, protocollata con il n. \_\_\_\_\_ sono state autorizzate la costruzione del servizio igienico interno con ventilazione forzata e l'apertura della portafinestra della cucina verso il poggiolo.





Pertanto l'unità è in regola sotto il profilo della normativa edilizia,

~~~~~

#### **c.10 - Stato di possesso**

L'appartamento, all'atto della visita, è risultato a disposizione dell'esecutato.

~~~~~

#### **c.11. - Vincoli gravanti sull'unità immobiliare**

Non risulta che sull'edificio gravino vincoli ed in particolare che 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 d'asserimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a cura della procedura.

~~~~~

#### **c.12. - Divisibilità dell'immobile**

L'appartamento in esame non è agevolmente divisibile.

~~~~~

#### **c.13. - Valore di mercato dell'unità immobiliare**

Per la determinazione del valore venale in comune commercio degli appartamenti 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.

L'appartamento ha una superficie virtuale lorda commerciale di **143,00 m<sup>2</sup>**.

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

$$4,90 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 143,00 \text{ m}^2 \cong 700,00 \text{ €}$$

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

$$F = 700,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 8.450,00 \text{ €}$$

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

$$1.471,90 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 2.621,00 \text{ €}$$

L'IRPEF è variabile sommandosi la rendita agli altri introiti del proprietario. Per prudenza l'imposta si considera nella misura del 15% della rendita:

$$8.450,00 \text{ €} * 0,15 = 1.267,50 \text{ €}$$

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



$$8.450,00 \text{ €} * 0,02 = 169,00 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, amministrazione, manutenzione a carico della proprietà si assumono nel 1% della rendita, ossia:

$$8.450,00 \text{ €} * 0,01 = 84,50 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(2.621,00 + 1.267,50 + 169,00 + 84,50) \text{ €} = 4.142,00 \text{ €}$$

Considerato che le stesse sono sborsate durante tutto l'anno senza regolarità, si posticipano alla fine dell'anno calcolando su di loro un interesse scalare prudenzialmente stabilito nel 5 % ammettendole mediamente anticipate di sei mesi. Pertanto:

$$S = (4.142,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 4.250,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (8.450,00 - 4.250,00) \cong 4.200,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile occorre fissare il tasso di capitalizzazione ( $r^{\circ}$ ) adeguato al livello d'appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si può risaltare la carenza di negozi nelle immediate vicinanze e la scarsità di parcheggi.

Tra gli aspetti positivi si enunciano le buone condizioni di manutenzione dell'immobile e dell'appartamento. Dalle sue finestre e dal terrazzo si gode di un'ampia visuale sulla città.

Si ritiene che gli aspetti positivi siano preponderanti rispetto a quelli negativi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione inferiore al valore medio, ossia uguale al 2,8 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:



$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 4.200,00 \text{ €} / 0,028 = \mathbf{150.000,00 \text{ €}}$$

**(centocinquantamila euro)**

~~~~~

### **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 d'uguale livello di manutenzione, esposto anche su varie pubblicazioni commerciali specializzate, oscilla tra 1.000,00 € e 1.500,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 143 m<sup>2</sup>, ne consegue il valore oscillante tra:

$$143,00 \text{ m}^2 * 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 143.000,00 \text{ €}$$

$$143,00 \text{ m}^2 * 1.500,00 \text{ €/m}^2 = 214.500,00 \text{ €}$$

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **150.000,00 € (centocinquantamila euro)**.

~~~~~

## **2 - Riepilogo**

I valori venali da assumersi quale base d'asta sono i seguenti:

Via, Giovanni Amarena, civ. 29 int. 17 sc.B      €150.000,00



### **3 - 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 ho prestato il giuramento di rito il 12 ottobre 2017.

Inviavo una prima raccomandata il 16 ottobre al signor [REDACTED], indirizzandola alla sua residenza, per invitarlo ad accompagnarmi nella visita alle tre unità immobiliari di sua proprietà. Il 30 ottobre mi recavo sulla località, ma il signor [REDACTED] non si presentava. Peraltro la lettera mi ritornava indietro per avvenuta giacenza.

Il 3 novembre inviavo una seconda raccomandata, questa volta inviata all'indirizzo delle sorelle, fissando l'incontro per il 13 novembre. Il signor [REDACTED], telefonicamente, mi chiedeva uno spostamento della data per la concomitanza con visite mediche di controllo. L'incontro veniva, così, spostato prima al 24 e poi al 27 novembre successivo.

Impiegavo la mattinata del 27 novembre ad eseguire i rilievi dei due appartamenti e del box. Rilievi che ho elaborato graficamente nei giorni successivi e che fanno parte integrante del presente elaborato.

Affidavo all'arch. Giovanni Merialdo il compito di effettuare lo studio per la realizzazione dei certificati del contenimento



energetico dei due appartamenti. I certificati non sono ancora pronti e verranno trasmessi al più presto in invio separato.

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

Genova, 21 dicembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Lodovico Thellung



## ALLEGATI

- All. D Piantina catastale dell'appartamento di via Giovanni Amarena
- All. E Rilievo dell'appartamento di via Giovanni Amarena
- All. F Documentazione fotografica dell'appartamento di via Giovanni Amarena
- All. G Attestati del certificato energetico in invio a parte



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 Amarena 14 e dal condominio di via Amarena 24, 29 e 31 contro [redacted], attesta di avere inviato copia della presente relazione ai condomini ricorrenti nelle persone degli avv.ti Alessandro Massa ed Elena Ginnante tramite posta certificata ed al debitore [redacted] a mezzo posta raccomandata.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 dicembre 2017.

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

