

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**314/2014**

[REDACTED]

[REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]

ⓄⓄⓄⓄⓄⓄ

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

- a. Appartamento sito in Genova, Via Cristo di Marmo, 6 int. 7  
sito al primo piano; è composto di (vedi allegato B) ingresso-disimpegno, cucina-tinello, due camere, bagno e ripostiglio. E' dotato di due pogglioli.
- b. Autorimessa sita in Genova, Via Cristo di Marmo, civ. 2 rosso, int. 18 sita al piano interrato.
- c. Appartamento sito in Genova, Via Paolo Borsieri, 7 int. 10, sito al quarto piano; è composto (vedi allegato H) di ingresso-soggiorno-cucina, bagno e due camere. E' dotato di terrazzo a copertura del fabbricato.

ⓄⓄⓄⓄⓄⓄ

**a) Appartamento in Via Cristo di Marmo, 6 / 7**

**a.1.- misure dell'immobile**

L'appartamento ha una superficie, al lordo dei muri di perimetro e di metà delle murature divisorie con le unità confinanti, di circa 65,00 m<sup>2</sup>. I pogglioli misurano circa 9,45 m<sup>2</sup>. Se



ne considera la superficie virtuale di un terzo, ossia 3,15 m<sup>2</sup>.  
La superficie commerciale sale dunque a circa 68,15 m<sup>2</sup>, che  
si approssima a 68 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è di 2,75 m.

#### **a.2.- dati catastali**

##### DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (codice  
D969S), Sezione di PEGLI VOLTRI; sez. urbana BOR;  
foglio 66, particella 421, sub 7;  
zona cens. 2; categoria A/2, classe 2, vani 4,5, rendita cata-  
stale € 790,18.

#### **a.3. - confini appartamento**

a nord: tramite giardino privato con via Cristo di Mar-  
mo;  
ad est: tramite giardino privato con via Cristo di Mar-  
mo;  
a sud: con appartamento int. 6;  
ad ovest: parte con vano scala condominiale e parte con  
int. 8;

#### **a.4.- regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra la pianta di rilievo rappresentante lo  
stato attuale dei luoghi e la piantina catastale (vedi all. A) si  
riscontra la perfetta corrispondenza della due planimetrie.

ॐॐॐॐॐॐ

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



Via Cristo di Marmo è un'antica e stretta strada mulattiera che sale sulla collina di Borzoli. La via è stata tagliata dalla Strada Militare di Borzoli, sicché oggi la via Cristo di Marmo è una traversa della Strada Militare. L'immobile in esame è sito alla confluenza delle due vie.

L'edificio è recente, eretto nel biennio 1987-89 con struttura portante in cemento armato, muri perimetrali a cassa vuota e cappotto coibente esterno.

Le facciate sono realizzate con bande verticali rifinite in granulato marrone e fasce orizzontali in cemento bianco. Le facciate sono inoltre arricchite da ampie vetrate e mosse da bovindi appena emergenti dal piano della facciata (vedi fot. 1).

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

L'accesso all'immobile è esclusivamente pedonale essendo l'ingresso sito ad una cinquantina di metri dalla Strada Militare e ad un centinaio di metri dalla via Borzoli.

Il portone, in alluminio e vetro, è a due ante ed una sopra luce per metà apribile a vasistas. Il pavimento dell'atrio è realizzato in marmette bianche; le pareti semplicemente imbiancate.

La scala, ad una rampa per piano, ha pedate di marmo bianco. I pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di gres con guide al contorno di marmo grigio. La ringhiera è composta di tre longheroni orizzontali, sorretti da pochi montanti. Il vano scala è illuminato dall'alto da lucernaio in policarbonato.



Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

#### **a.6. - Descrizione dell'unità**

Si accede all'appartamento in un ridotto ingresso cui fa seguito il disimpegno ad "L" su cui si aprono tutti gli ambienti (vedi all. B).

Il tinello è dotato di armadio cucina: questa ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche di un metro e sessanta di altezza sormontata da una banda decorata.

Le due camere ed il tinello hanno uguali caratteristiche: pavimento realizzato con piastrelle di grande formato (50\*50) a decori geometrici. Le pareti e soffitti semplicemente tinteggiati in bianco (vedi fot. 2).

Il bagno ha pareti piastrellate sino a soffitto. E' dotato di vaso, bidet, lavabo e di impianto doccia con piatto curvilineo (vedi fot. 3).

I due poggioli hanno parapetto in muratura protetti da guida d'ardesia e pavimento in piastrelle ceramiche smaltate: i poggioli sono utilizzabili avendo larghezza di centoquarantacinque centimetri.

L'altezza interna dei locali è di 275 cm.

Le finestre sono in alluminio bianco, ad una sola anta, a doppi vetri, del tipo riflettente esternamente. Sono dotate di zanzariera esterna, ma prive di persiane.

Le porte interne sono tamburate: quelle delle camere hanno specchiature a vetri, le altre sono cieche (vedi fot.4).



L'impianto di riscaldamento è autonomo, con calderina a focolare stagno e tiraggio forzato e dotato di radiatori d'alluminio.

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

~~~~~

#### **a.7. - Proprietà**

Dalla documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare appartiene al signor [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED].

L'appartamento gli è pervenuto per acquisto fattone dai signori

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], con atto

di compravendita ricevuto dal notaio Aurelio Morello il [REDACTED]

[REDACTED], rep. [REDACTED]/[REDACTED] e trascritto a Genova il

giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

A loro volta i signori [REDACTED] avevano ricevuto

l'immobile dalla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], con atto di compravendita ricevuto dal notaio

Aurelio Morello il [REDACTED], rep. [REDACTED] e trascritto

a Genova il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e suc-

cessivo atto di rettifica ricevuto dal medesimo notaio in data

[REDACTED], rep. [REDACTED]/[REDACTED] trascritto a Genova il

[REDACTED] ai nn. [REDACTED].

#### **a.8. - Iscrizioni - Trascrizioni**

Nel ventennio in esame risultano iscritte le seguenti formalità:



ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Genova il giorno 13 marzo 2012 ai nn. 7839/890 a favore della Banca Carige;

ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscritto alla Conservatoria di Genova il 2 dicembre 2013 ai nn. 32022/3896 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena;

ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscritto alla Conservatoria di Genova il 5 dicembre 2013 ai nn. 32364/3960 a favore della Banca Nazionale del Lavoro;

Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Genova in data 6 maggio 2014 ai nn. 10292/8139 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena.

~~~~~

#### **a.9. - Regolarità Edilizia**

L'edificio è stato autorizzato con la concessione edilizia n° 1678 del 07-12-1987 e successiva variante n° 203 del 24-07-1989.

Con provvedimento n. 104 del 28 novembre 2007 il Dirigente dell'Ispettorato Edilizio, certificava l'agibilità dell'edificio residenziale e dell'autorimessa siti in Genova, Via Cristo di Marmo civ. 6. L'appartamento corrisponde esattamente al progetto di variante.

Pertanto l'unità è in regola con la normativa edilizia,

~~~~~

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



L'appartamento è condotto in affitto dal signor [REDACTED] come risulta dal contratto di locazione del 27 dicembre 2013 regolarmente registrato il 31 dicembre al n. 19311. Il contratto è stipulato per otto anni con scadenza al 09/01/2022. Il canone mensile è di 270 € oltre al rimborso delle spese condominiali. Nel canone è compresa anche la locazione del box di cui al punto b) seguente (vedi allegato C).

~~~~~

#### **a.11. - 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.

~~~~~

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

L'appartamento in esame non è agevolmente divisibile.

~~~~~

#### **a.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 fun-



zione 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 **68,00 m<sup>2</sup>**.

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

$$4,90 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 68,00 \text{ m}^2 \cong 330,00 \text{ €}$$

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

$$F = 330,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 3.980,00 \text{ €}$$

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

$$790,18 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 1.407,00 \text{ €}$$

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

$$3.980,00 \text{ €} * 0,15 = 597,00 \text{ €}$$

La quota affitto ed insolvibilità si assume nella misura del 2% della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto



dell'immobile:

$$3.980,00 \text{ €} * 0,02 = 79,60 \text{ €}$$

Le quote assicurazione, amministrazione, manutenzione a carico della proprietà, essendo l'edificio recente, si assumono nell'1% della rendita, ossia:

$$3.980,00 \text{ €} * 0,01 = 39,80 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(1.407,00 + 597,00 + 79,60 + 39,80) \text{ €} = 2.123,40 \text{ €}$$

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:

$$S = (2.123,40 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 2.176,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (3.980,00 - 2.176,00) \cong 1.804,00 \text{ €}.$$

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

Tra gli aspetti negativi si può risaltare la difficoltà d'accesso esclusivamente pedonale mitigata dalla disponibilità del box di pertinenza e l'essere l'appartamento sito al primo piano.

Tra gli aspetti positivi si enunciano la buone disponibilità delle infrastrutture del quartiere, le buone finiture e condizioni di manutenzione dell'appartamento, il taglio richiesto dell'alloggio.



Si ritiene che vi sia la predominanza degli aspetti positivi su quelli negativi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione inferiore a quello medio, ossia uguale al 2,50 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ} / r^{\circ} = 1.804,00 \text{ €} / 0,025 = \mathbf{72.160,00 \text{ €}}$$

che si approssima a **72.000,00 (settantaduemila 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 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 1.300,00 € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 68 m<sup>2</sup>, ne consegue il valore oscillante tra:

$$68,00 \text{ m}^2 * 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 68.000,00 \text{ €}$$

$$68,00 \text{ m}^2 * 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 88.400,00 \text{ €}$$

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **72.000,00 (settantaduemila euro)**.

~~~~~

### **b) box in Via Cristo di Marmo, 2 rosso / 18**



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

L'autorimessa ha una superficie, al lordo delle murature di perimetro e di metà delle murature interne divisorie, di circa 13,80 m<sup>2</sup> che si approssima a 14 m<sup>2</sup>.

### **b.2.- dati catastali**

#### DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (codice D969S), Sezione di PEGLI VOLTRI; sez. urbana BOR; foglio 66, particella 421, sub 40; zona cens. 2; categoria C/6, classe 5, superficie 14 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 155,45.

### **b.3. - confini box**

a nord: con la cisterna d'acqua;  
ad est: con la corsia di transito;  
a sud: con la corsia di transito;  
ad ovest: con il box n, 17.

### **b.4.- regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra la pianta di rilievo raffigurante lo stato attuale dei luoghi e la piantina catastale (vedi all. A) si riscontra la perfetta corrispondenza della due planimetrie.

☺☺☺☺☺☺

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

Via Cristo di Marmo è un'antica e stretta strada che sale sulla collina di Borzoli. La via è stata tagliata dalla Strada Militare di Borzoli, sicché oggi la via Cristo di Marmo risulta essere



una traversa della Strada Militare. L'immobile in esame è sito alla confluenza delle due vie.

L'edificio è recente con struttura portante in cemento armato. L'edificio è impostato su di un ampio basamento contenete le autorimesse (vedi fot. 1).

La corsia di transito si apre alla confluenza tra la Via Militare di Borzoli e la via Cristo di Marmo. L'accesso è protetto da cancellata.

#### **b.6. - Descrizione dell'unità**

L'unità è un semplice ambiente rettangolare. Le pareti sono costituiti in blocchi di calcestruzzo, solamente colorate senza intonaco. Il pavimento in c.l.s. è tinteggiato in colore scuro, lievemente usurato. L'accesso è chiuso da serranda metallica basculante (vedi fot. 5).

Il tutto è in buone condizioni di manutenzione.

~~~~~

#### **b.7. - Proprietà**

Dalla documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare appartiene al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]).

Per la provenienza sa fa riferimento al paragrafo a.7.

#### **b.8. - Iscrizioni - Trascrizioni**

Nel ventennio in esame risultano iscritte le stesse formalità indicate al paragrafo a.8.

~~~~~



### **b.9. - Regolarità Edilizia**

L'edificio è stato autorizzato con la concessione edilizia n° 1678 del 07-12-1987 e successiva variante n° 203 del 24-07-1989.

Con provvedimento n. 104 del 28 novembre 2007 il Dirigente dell'Ispettorato Edilizio, certificava l'agibilità dell'edificio residenziale e dell'autorimessa siti in Genova, Via Cristo di Marmo civ. 6.

Pertanto l'unità è in regola con la normativa edilizia,

~~~~~

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

Il box è locato al signor Paolo Mori unitamente all'appartamento di cui è pertinenza (vedi allegato C).

~~~~~

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

Con atto notaio Enzo Lepri del [redacted] (rep. [redacted] racc. [redacted]), trascritto a Genova il [redacted] il box è stato asservito al fabbricato con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Non risulta che sull'edificio gravino altri 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.

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



ଓଡ଼ିଆ

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

Il box in esame non è agevolmente divisibile.

ଓଡ଼ିଆ

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

Per la determinazione del valore venale in comune commercio dell'immobile 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'autorimessa ha una superficie virtuale lorda commerciale di **14,00 m<sup>2</sup>**.

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

$$5,00 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 14,00 \text{ m}^2 \cong 80,00 \text{ €}$$

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

$$F = 70,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 845,00 \text{ €}$$

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

$$155.45 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1.6 * 0,0106 = 277,00 \text{ €}$$

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

$$845,00 \text{ €} * 0,15 = 127,00 \text{ €}$$

La quota sfitto ed insolvibilità si assume nella misura del 2 % della rendita considerato il taglio abbastanza richiesto dell'immobile:

$$845,00 \text{ €} * 0,02 = 16,90 \text{ €}$$

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

$$845,00 \text{ €} * 0,01 = 8,45 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(277,00 + 127,00 + 16,90 + 8,45) \text{ €} = 429,35 \text{ €}$$

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:

$$S = (429,35 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 440,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^{\circ} = F - S = (845,00 - 440,00) \cong 405,00 \text{ €}.$$

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



Tra gli aspetti negativi si può risaltare il fatto che il box è pertinenziale e, quindi, non può essere alienato separatamente dall'appartamento.

Tra gli aspetti positivi si enunciano la carenza di posti auto sulla strada e la sue discrete condizioni di manutenzione.

Si ritiene che vi sia la predominanza degli aspetti positivi su quelli negativi e quindi si assume un saggio di inferiore a quello medio, ossia uguale al 2,50 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

$$V = F^{\circ}/r^{\circ} = 405,00 \text{ €} / 0,025 = \mathbf{16.200,00 \text{ €}}$$

che si approssima a **16.000,00 (sedicimila 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 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 1.100,00 € e 1.300,00 € e € a metro quadrato.

Poiché la superficie lorda commerciale del box è pari a 14 m<sup>2</sup>, ne consegue il valore oscillante tra:

$$14,00 \text{ m}^2 * 1.100,00 \text{ €/m}^2 = 15.400,00 \text{ €}$$

$$14,00 \text{ m}^2 * 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 18.200,00 \text{ €}$$



Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **16.000,00 (sedici-mila euro)**.

○●○●○●○●○●○●○●○●○

## **c) Appartamento in Via Paolo Borsieri, 7 / 10**

### **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, è di circa 63,00 m<sup>2</sup>. Il terrazzo, che copre esattamente l'appartamento, ne condivide la misura di superficie.

Se ne considera la superficie virtuale del 20%, ossia 12,60. La superficie commerciale, sale dunque a circa 75,60 m<sup>2</sup> che si approssima a 75 m<sup>2</sup>.

L'altezza interna è variabile da 2.96 a 3.20 m.

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

#### DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita nel Comune di GENOVA (codice D969R), Sezione di SAMPIERDARENA; sez. urbana RIV; foglio 35, particella 1044, sub 26; zona cens. 4; categoria A/4, classe 5, vani 5, rendita catastale € 374,43.

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

a nord: parte con vano scala condominiale e parte con int. 9;  
ad est: con il cavedio;



a sud: con il civico n° 5;

ad ovest: con via Borsieri.

#### **c.4.- regolarità catastale**

Dal raffronto eseguito tra la pianta di rilievo raffigurante lo stato attuale dei luoghi e la piantina catastale (vedi all. G) si riscontra la perfetta corrispondenza della due planimetrie.

~~~~~

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

Via Pietro Borsieri è un'antica e stretta strada (circa 3,50 m in corrisponda del civico n° 7) della località Certosa di Rivarolo:

essa corre compresa tra una fila di costruzioni a levante ed il rilevato ferroviario della linea Genova-Busalla a ponente.

Nella via si apre un recente complesso scolastico ed un asilo nido. La zona è ricca di esercizi commerciali e gode di un buona dotazione di trasporti soprattutto per la relativamente vicina stazione della metropolitana che consente un rapido collegamento con il centro città.

L'edificio è costruito da molto tempo essendo stato eretto nei primi anni venti del millenovecento con struttura portante in pietra e mattoni.

Le facciate sono lisce prive di qualsiasi decorazione, se si escluse la sguscia sottocornicione (vedi fot. 1).

Il portone in alluminio brunito e vetro ad un'anta ed una sopra luce apribile a vasistas.

Il pavimento dell'atrio è realizzato in marmette di cemento e



pezzame di marmo alla palladiana; le pareti rivestite sino a un metro e cinquanta da lastre di travertino.

La scala, a tre rampe per piano, ha pedate di marmo grigio. I pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di gres con guide al contorno di marmo grigio. Le pareti sono bicolori e concluse alla base da zoccolo battiscopa di marmo grigio. La ringhiera è in piattine ricurve di semplice disegno sovrastata da mancorrente di plastica. Il vano scala è illuminato dall'alto da lucernaio a vetri.

Il tutto è in discrete condizioni di manutenzione.

#### **c.6. - Descrizione dell'unità**

Si accede all'appartamento in un'appendice di un ampio vano soggiorno-cucina aperto con due finestre su Via Borsieri.

Tutti gli ambienti, salvo il bagno, hanno analoghe caratteristiche: i pavimenti sono in marmette 36\*60 cm, zocchetti battiscopa in sintonia, pareti e soffitti semplicemente tinteggiati in bianco (vedi fot. 2). Si nota solo che la camera ha pavimento sopraelevato di quindici centimetri.

Il bagno ha pareti piastrelate sino all'altezza di 235 cm in elementi rosati di cm 25\*33 arricchite da due fasce decorate; la stessa piastrella è stata impiegata per la pavimentazione che risulta sollevata di 15 cm rispetto al resto dell'appartamento. E' dotato di vaso, bidet, lavabo e di impianto doccia con piatto curvilineo (vedi fot. 3).

Le finestre sono in alluminio brunito, a due ante, a doppi ve-



tri. Sono dotate persiane alla genovese in alluminio.

Le porte interne sono tamburate cieche di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con calderina a focolare stagno e tiraggio forzato e dotato di radiatori d'alluminio.

Il tutto è in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha in dotazione il terrazzo ricoprente esattamente l'appartamento. Verso strada e verso cortile è delimitato da semplice ringhiera di piattine di ferro; verso nord è limitato dal casotto del vano scala e da cancellata verso l'interno

9 e, verso sud, da parapetto in muratura divisorio verso il civ. 5. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia di cemento 25\*25 (vedi fot. 4).

Le condizioni di manutenzione del terrazzo sono mediocri.

038003800380

### **c.7. - Proprietà**

Dalla documentazione reperita risulta che la proprietà dell'unità immobiliare appartiene alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]).

L'appartamento gli è pervenuto per acquisto fattone dai signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Felis Francesco il [REDACTED], rep. [REDACTED] e trascritto a Genova il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED].



A loro volta i signori [REDACTED] e [REDACTED] avevano ricevuto l'immobile dai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il giorno [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Anselmi Lorenzo il [REDACTED] [REDACTED], rep. [REDACTED] e trascritto a Genova il giorno [REDACTED] [REDACTED] ai nn. [REDACTED] [REDACTED]

A loro volta i signori [REDACTED] e [REDACTED] avevano ricevuto l'immobile dal signor [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio Ferrando Ottavio il [REDACTED] [REDACTED], rep. [REDACTED] e trascritto a Genova il giorno [REDACTED] [REDACTED] ai nn. [REDACTED] [REDACTED]

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

Nel ventennio in esame risultano iscritte le seguenti formalità:  
ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Genova il giorno 30 dicembre 2008 a favore della Banca Popolare di Lodi;

ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena, iscritta in data 2 dicembre 2013 ai nn. 32022/3896 alla Conservatoria di Genova a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena;

ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova, iscritta alla Conservatoria di Genova in data 5 dicembre 2013 ai nn. 32364/3960 a favore della Banca Nazionale del Lavoro;

Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Genova in data



6 maggio 2014 ai nn. 10292/8139 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena.

. . . . .

### **c.9. - Regolarità Edilizia**

L'edificio è precedente al 1942 e, pertanto, non è stato reperito il fascicolo relativo alla sua autorizzazione.

Il signor Giuseppe Riggio ha presentato il progetto di variante interna ai sensi dell'art. 26, legge 47/85, presentato il 30 gennaio 1994. Il progetto è a firma dell'arch. Francesco Civetta. Lo stato di fatto è conforme al progetto.

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 abitato dall'esecutata.

. . . . .

### **c.11. - 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 d'asservimento.

Le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti saranno cancellati a



cura della procedura.

ΩΩΩΩΩΩΩΩ

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

L'appartamento in esame non è agevolmente divisibile.

ΩΩΩΩΩΩΩΩ

### **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 **75,00 m<sup>2</sup>**.

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

$$5,00 \text{ €/m}^2 \text{ mese} \times 75,00 \text{ m}^2 \cong 375,00 \text{ €}$$

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

$$F = 375,00 \text{ €} (12 + 6,5 * 0,01) \cong 4.500,00 \text{ €}$$

Da tale ammontare si detraggono le spese per ottenere la ren-



dita annua netta ( $F^\circ$ ):

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

$$374,43 \text{ €} * 100 * 1,05 * 1,6 * 0,0106 = 667,00 \text{ €}$$

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

$$4.500,00 \text{ €} * 0,15 = 675,00 \text{ €}$$

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

$$4.500,00 \text{ €} * 0,03 = 135,00 \text{ €}$$

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

$$4.500,00 \text{ €} * 0,02 = 90,00 \text{ €}$$

In totale le spese ammontano a:

$$(667,00 + 675,00 + 135,00 + 90,00) \text{ €} = 1.567,00 \text{ €}$$

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:

$$S = (1.567,00 \text{ €} * 1 + 0,05/2) \cong 1.606,00 \text{ €}$$

Infine la rendita netta ricavabile ammonta a:

$$F^\circ = F - S = (4.500,00 - 1.606,00) \cong 2.894,00 \text{ €}.$$

Definita così la rendita netta ricavabile occorre fissare il tasso



di capitalizzazione ( $r^o$ ) adeguato al livello d'appetibilità.

Tra gli aspetti negativi si può risaltare le caratteristiche popolari del caseggiato, le mediocri condizioni di manutenzione della facciata, la vicinanza della ferrovia e l'essere l'appartamento sito al quarto piano di edificio privo di ascensore.

Tra gli aspetti positivi si enunciano la buone disponibilità delle infrastrutture del quartiere e le buone condizioni di manutenzione dell'appartamento.

Si ritiene che gli aspetti negativi siano preponderanti rispetto a quelli positivi e quindi si assume un saggio di capitalizzazione superiore al valore medio, ossia uguale al 3,50 %.

Il valore venale è quindi offerto dalla relazione:

$$V = F^o / r^o = 2.894,00 \text{ €} / 0,035 = \mathbf{82.686,00 \text{ €}}$$

che si approssima a **82.700,00 (ottantaduemilasettecento 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 1.050,00 € e 1.300,00 € a metro quadrato.



Poiché la superficie lorda commerciale dell'alloggio è pari a 75 m<sup>2</sup>, ne consegue il valore oscillante tra:

$$75,00 \text{ m}^2 * 1.050,00 \text{ €/m}^2 = 78.750,00 \text{ €}$$

$$75,00 \text{ m}^2 * 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 97.500,00 \text{ €}$$

Resta così confermato il prezzo stabilito con il criterio dottrinale della capitalizzazione del reddito in **82.700,00 (ottanta-duemilasettecento euro)**.

~~~~~

## **2 - Riepilogo**

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

Via Cristo di Marmo, civ. 6 int. 7	€ 72.000,00
Via Cristo di Marmo, box civ. 2 rosso/18	€ 16.000,00
Via Paolo Borsieri, civ. 7 int. 10	€ 82.700,00

~~~~~

## **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. Daniele Bianchi del giorno 11 settembre 2014, nel corso dell'udienza del 15 ottobre 2014 prestavo il giuramento di rito.

Con raccomandate del 21 settembre 2014 convocavo sia il signor [REDACTED] sia la signora [REDACTED] per la visita ai rispettivi immobili.

Il giorno 6 ottobre accedevo all'appartamento ed al box di Via



Cristo da Marmo guidato nella visita dell'esecutato signor ██████████. Ugualmente il successivo 7 ottobre provvedo al rilievo dell'appartamento della signora ██████████ guidato dall'esecutata.

Affidavo all'arch. Barbara Ansaldo il compito di effettuare lo studio per la realizzazione dei certificati del contenimento energetico dei due appartamenti.

Intanto, richiedevo all'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova di poter effettuare l'esame del fascicolo del progetto dell'edificio di Via Cristo di Marmo. A causa di problemi vari, tra cui anche un incendio nei locali del comune, potevo prendere visione del progetto solo il 22 dicembre. Nel frattempo mi recavo presso il catasto e consultavo pubblicazioni sia private sia pubbliche circa l'andamento del mercato immobiliare.

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

Genova, 12 gennaio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. arch. Lodovico Thellung



## ALLEGATI

- All. A Piantine catastali dell'appartamento di via Cristo di Marmo e del box
  - All. B Rilievo dell'appartamento di via Cristo di Marmo e del box
  - All. C Contratto di locazione
  - All. D Attestato del certificato energetico
  - All. E Documentazione fotografica dell'appartamento di via Cristo di Marmo e del box
  - All. F Piantina catastale dell'appartamento di Via Borsieri
  - All. G Rilievo dell'appartamento di Via Borsieri
  - All. H Attestato del certificato energetico
  - All. I Documentazione fotografica dell'appartamento di via Borsieri.
- 



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] S.p.A. contro [REDACTED] e [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione all'Istituto procedente nella persona dell'avv. [REDACTED] ed ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] a mezzo posta raccomandata nelle rispettive sedi.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12 gennaio 2015.

L'esperto

arch. Lodovico Thellung

