

TRIBUNALE DI GENOVA (R.G.E. 443/09)

Sezione VII Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice Istruttore dott.ssa G. Dominici

Condominio Genova salita Oregina 2 contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe e prestava il rituale giuramento di rito in data 10 dicembre 2009.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nell'unità immobiliare sita in Genova, salita Oregina 2/7.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della memoria tecnica, la data del sopralluogo veniva definitivamente fissata per il giorno 25 gennaio 2010, alle ore 9.30, data ed ora nelle quali non veniva



consentito l'accesso all'immobile da parte degli occupanti.

Un secondo tentativo, nella giornata del 08 febbraio 2010 dava esito positivo ed il sopralluogo poteva essere effettivamente esperito in tale data, alle ore 9,00.

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi ai pubblici uffici (Comune di Genova, Ufficio del Territorio della Provincia di Genova Servizi Catastali), per reperire le informazioni necessarie alla stesura della memoria tecnica d'ufficio.

1) DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

1.1) Identificazione catastale dell'immobile

La proprietà oggetto di stima consiste in un appartamento sito nel Comune di Genova, Municipio I Centro Est, salita oregina 2/7, di proprietà dei sigg.ri [redacted] nato [redacted] in

[redacted] data [redacted] co.fi. [redacted] e

[redacted] [redacted] nata [redacted]

[redacted] in data [redacted] co.fi. [redacted]



I beni sono censiti all'Ufficio del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, sezione urbana GEC, foglio 11, particella 261 sub 7, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, vani 7, rendita catastale Euro 704,96; (vedi allegati "B", certificato catastale, e "C", planimetria catastale).

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

La proprietà risulta pervenuta agli attuali proprietari, come sopra individuato, in forza di atto a rogito notaio Paolo Lizza di Genova in data 19.02.2003, rep. n.ro 69865 (trascrizione in data 21.02.2003, reg. part. 4758), dai precedenti proprietari [redacted]

[redacted] nato a Pizzo (VV) in data [redacted], co.fi. [redacted] e [redacted], nata a Mores (SS) in data [redacted], co.fi. [redacted]

A questi la proprietà era pervenuta in forza di atto a rogito notaio Carla Maria Barbis di Cogoleto in data 16.05.1983, rep. 37728 (registrato a Genova in data 2.05.1983 con il n.ro 10343), dai precedenti proprietari [redacted] nata a Genova in

data [redacted] 30, co.fi. [redacted] e [redacted], nata a Genova in data [redacted], co.fi. [redacted] 97, e [redacted]



nata a Genova in data 12.06.1940, co.fi. M

1.3) Ubicazione e caratteristiche del complesso immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel territorio del Comune di Genova, contraddistinto dal civico 2 di salita Oregina.

Era le coerenze, iniziando da nord e procedendo in senso orario, distacco con il civico 5 di via Malino, distacco con via Malino e salita Oregina, distacco comune con il civico 2A di salita Oregina (vedi allegato "D", planimetria Servizio Toponomastica del Comune di Genova).

L'edificio non è raggiungibile con autovetture, ma si trova in zona immediatamente servita dal servizio di trasporto urbano e in prossimità della stazione ferroviaria di Genova Principe; le possibilità di reperire spazi per il parcheggio sono ridotte, in quanto questi risultano in numero gravemente insufficiente rispetto alla domanda.

Gli esercizi commerciali non sono posti nelle immediate vicinanze del medesimo.



La struttura portante dell'edificio è in muratura portante intonacata e tinteggiata; la copertura è a falde con manto in ardesia.

L'atrio di ingresso del civico 2 disimpegna una sola scala e un numero di appartamenti pari a 10.

Il pavimento dell'atrio è in graniglia con zoccoletti in ardesia; i portoncini caposcala sono contornati da cornici in marmo bianco.

Le pedate delle scale sono in marmo bianco, mentre i pianerottoli sono rivestiti con piastrelle di graniglia; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il portone di accesso è in legno.

L'edificio è dotato di impianto citofonico, mentre manca l'impianto ascensore.

Le condizioni di mantenimento dell'edificio nelle sue parti condominiali sono buone per la parte esterna, poiché la facciata risulta recentemente rifatta, mentre sono appena discrete con riferimento al vano scala (si rimanda, in ogni caso, alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "E").

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo del caseggiato.



Circa i confini, procedendo da nord e in senso orario, distacco con il civico 5 di via Malino, distacco con via Malino e salita Oregina, civico 2A di salita Oregina, distacco comune con il civico 2A di salita Oregina, sotto interno 5, sopra interno 9.

L'immobile si compone di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina, bagno e ripostiglio; una delle camere risulta raggiungibile solo attraverso il locale cucina.

Relativamente a finiture e materiali:

- i pavimenti sono in graniglia alla genovese in tutti gli ambienti, ad eccezione di una delle camere, dove sono stati rivestiti con piastrelle in linoleum, e del bagno, dove sono in piastrelle ceramiche; in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, sono presenti zoccolotti in ardesia;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate; in cucina e nel bagno sono rivestiti almeno fino ad altezza regolamentare con piastrelle in ceramica;
- nel bagno è presente un soppalco che conteneva fin dall'origine i recipienti dell'acqua, il quale ne riduce notevolmente l'altezza; sono presenti lavabo, vaso e vasca da bagno;



- le finestre sono in alluminio con vetrocamera, ad eccezione dell'ambiente di ingresso e soggiorno, dove sono in legno; le persiane sono in legno;
- il portoncino caposcala è in legno.


Per quanto riguarda gli impianti sono presenti quelli idrico, elettrico, fognario, del gas e televisivo centralizzato, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato.

Le condizioni di mantenimento dell'unità immobiliare devono definirsi complessivamente buone, come rilevabile ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "E", alla quale si rimanda.

Per quanto riguarda la superficie lorda complessiva, questa è pari a mq. 96,50 circa; ogni valutazione sul valore del bene verrà in ogni caso operata a corpo.

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, l'immobile è gravato da:

- pignoramento immobiliare a favore del condominio di Genova salita Oregina 2, co.fi. 80037720101, e contro il sigg.ri 



[redacted] in data 29.05.2009 (trascrizione a Genova in data 22.07.2009, reg. part. 16509);

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede a Genova, co.fi. 03285880104, e contro i sigg.ri [redacted]

[redacted] atto a rogito notaio Paolo Lizza di Genova in data 19.02.2003, rep. 69866 (iscrizione a Genova in data 21.02.2003, reg. part. 1320).

2) REGIME LOCATIVO

Attualmente risultano residenti nell'unità immobiliare, oltre agli esecutati, i loro figli:

- [redacted] nata a Lima (Perù) in data [redacted];
- [redacted] nata a [redacted] in data [redacted];

come risulta da certificazione rilasciata dal Comune di Genova in data 22.12.2009 (vedi allegato "F" alla presente).

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE



In base alle ricerche esperite, può affermarsi che sull'immobile non insistono vincoli che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

In seguito a ricerche esperite presso il Comune di Genova, si attesta che non risulta reperibile il progetto di costruzione del fabbricato.

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

In seguito a ricerche esperite presso il Comune di Genova, si attesta che non risulta reperibile l'autorizzazione di abitabilità del caseggiato (vedi allegato "G" alla presente).

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

In seguito al sopralluogo esperito, può attestarsi che esistono difformità fra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova e lo stato dei luoghi.

Più precisamente, facendo riferimento alla planimetria catastale:



- è stata demolita la parete fra la cucina e la latrina, allo scopo di creare un bagno di dimensioni accettabili;
- è stato modificato l'accesso alla camera posta fra l'ingresso e la cucina, il quale avviene ora attraverso la cucina;
- è stato modificato l'accesso alla camera originariamente posta a servizio della zona di ingresso e soggiorno, il quale avviene ora per il tramite del corridoio.

Deve pertanto procedersi a regolarizzazione delle modifiche apportate in assenza di autorizzazione, che rimangono comunque condizionate al parere espresso dall'Ufficio di Igiene in quanto non vengono rispettate, sia pur di poco, le dimensioni minime in pianta e di finestratura esterna del locale bagno, nonché le dimensioni in pianta del locale cucina.

Si ritiene che le modifiche apportate possano considerate assentibili in sanatoria in quanto si è pervenuti ad una miglioria complessiva delle condizioni igieniche dell'alloggio.

Nella valutazione del bene operata si è dovuto però tenere conto delle modifiche planimetriche che sarebbe necessario apportare in presenza di parere negativo dell'ufficio preposto.



4.4) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, il fabbricato risulta sito in zona "B - tessuto urbano e di frangia, sottozona BB - residenziale satura".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, l'immobile risulta sito in area "TU - tessuto urbano".

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera negativa sulla valutazione dell'immobile.

5) REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Per quanto rileva ai fini della stima, il regime patrimoniale degli esecutati risulta irrilevante.

6) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto esposto precedentemente, con particolare riferimento alle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, nonché dai valori medi ricavabili da transazioni di




vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore in Euro 160.000,00 (centosessantamila/00).

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta ordinaria alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quantosopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- B) certificato catastale;
- C) planimetria catastale;
- D) estratto planimetrico Servizio Toponomastica Comune di Genova
- E) documentazione fotografica;
- F) certificati di residenza sigg.ri 



- G) verifica archivio Comune di Genova per certificazione di agibilità.

Genova, 18 febbraio 2010

arch. Luigi Mangione 