

TRIBUNALE DI GENOVA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 54/2011)

Giudice Istruttore dott.ssa Zampieri

Banca CARIGE s.p.a.

contro

---

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

---

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. MNG LGU 55816 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 13.07.2011.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nell'unità immobiliare sita in Genova, via del Lagaccio 38A/31.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della memoria tecnica, la data del sopralluogo veniva fissata per il giorno 05 agosto 2011, alle ore 9,00.



Si provvedeva quindi a fissare una nuova data per il sopralluogo, per il giorno 05.09.2011, alle ore 9,00.

In tali data ed ora veniva consentito l'accesso all'immobile; 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, Comune di Settimo Torinese, Ufficio del Territorio della Provincia di Genova Servizi Catastali), per reperire le informazioni necessarie alla stesura della memoria tecnica d'ufficio.

Precedentemente, in data 02.09.2011, lo scrivente aveva ricevuto comunicazione dalla proprietaria dell'immobile nella quale si dichiarava l'impossibilità di procedere al sopralluogo per l'assenza della comodataria dell'unità immobiliare, assenza che si sarebbe protratta fino alla data del 05.09.2011.

Il sottoscritto richiedeva quindi congruo rinvio per la presentazione della propria stima, non potendosi rispettare il termine di gg. 45 fra l'invio della medesima alle parti e la data dell'udienza; l'Ill.mo Giudice del procedimento concedeva quindi



preroga di gg. 60 (sessanta) per la consegna della relazione di stima.

1) DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

1.1) Identificazione catastale dell'immobile

La proprietà oggetto di stima consiste in una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via del Lagaccio 38A/31, attualmente intestata alla signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_, co.fi.

I beni sono censiti all'Ufficio del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, sezione urbana GEC, foglie 11, particella 547 sub 31, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale Euro 546,15; (vedi allegati "B", certificato catastale, e "C", planimetria catastale).

\*\*\*\*\*

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

L'immobile risulta pervenuto nella disponibilità dell'attuale proprietaria per acquisto fattone dal signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ co.fi. \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a rogito notaio Carlo Trucchi di \_\_\_\_\_



Genova in data 28.07.1999, rep. 5804 (trascrizione in data 05.08.1999, reg. part. 15769).

\*\*\*\*\*

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 38A di via del Lagaccio (vedi estratto cartografico Servizio Toponomastica del Comune di Genova allegato sub "D" alla presente).

Fra le coerenze, iniziando da nord e procedendo in senso orario, distacco verso scalinata di collegamento fra via del Lagaccio e via Bari, distacco verso i civici 34 e 34C di via del lagaccio, distacco verso i civici 25 e 25A di via del lagaccio.

L'edificio non è raggiungibile con autovetture, ma solo pedonalmente attraverso scalinate di non agevole superamento in salita per via del loro sviluppo; una volta raggiunta la visibilità superiore o inferiore, la zona è discretamente servita dal servizio di trasporto urbano.

Le possibilità di reperire spazi per il parcheggio sono buone, in via Bari e nella sua prosecuzione verso nord, meno che nelle ore serali.



Gli esercizi commerciali, inclusi i supermercati, sono posti in via Bari, nelle immediate vicinanze del caseggiato.

L'edificio risulta edificato con struttura portante in cemento armato, tamponata in laterizio e tinteggiata; la copertura è piana.

L'atrio di ingresso disimpegna una sola scala; il numero dei piani è pari a otto oltre ad un piano rialzato, tutti adibiti a residenza.

Il pavimento dell'atrio è in graniglia con zocchetto in ardesia.

I gradini che permettono di accedere al piano rialzato sono in marmo bianco di Carrara.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le scale presentano pedate in marmo bianco di Carrara, mentre i pianerottoli di disimpegno dei vari alloggi sono in graniglia.

Il portone di accesso è in alluminio anodizzato.

L'edificio è dotato di impianto citofonico e di impianto ascensore.

Le condizioni di mantenimento dell'edificio nelle sue parti condominiali, interne ed esterne, sono complessivamente mediocri, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "g".



In particolare, si segnala che al rifacimento dell'impiantistica del vano scala non ha fatto seguito la rifinitura delle pareti, per cui sono rilevabili gli andamenti delle crene di passaggio delle tubazioni.

\*\*\*\*\*

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

Fra le coerenze, iniziando da nord e procedendo in senso orario, appartamento interno 32, vano scale, appartamento interno 30, distacco verso cortile condominiale di accesso al fabbricato.

L'immobile è sito al sesto piano dell'edificio che lo ospita e si svolge su un unico livello: lo stesso si compone di ingresso, due vani di abitazione, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, oltre ad un poggiolo con accesso dalla cucina.

Relativamente a finiture e materiali:

- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con zoccolotti in marmo;
- le pareti sono intonacate (con finitura rustica) e tinteggiate; sia in cucina che in bagno, alle pareti è stato applicato rivestimento di piastrelle ceramiche fino ad altezza regolamentare;
- nel bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet e doccia;



- le finestre sono in alluminio con vetrocamera, così come in alluminio sono le persiane esterne;
- il portoncino caposcala e i serramenti interni sono in legno.

Per quanto riguarda gli impianti sono presenti quelli idrico, elettrico, fognario, del gas e televisivo centralizzato.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria autonoma, per mezzo di caldaia a gas posta sul balcone.

In virtù di quanto esposto, le condizioni di mantenimento dell'unità immobiliare devono definirsi discrete, come rilevabile ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "E", alla quale si rimanda.

Gli interventi strettamente necessari non appaiono particolarmente impegnativi e possono ridursi alla sola manutenzione generale.

Per quanto riguarda la superficie lorda complessiva, questa è pari a mq. 71,00 circa, mentre quella del balcone è pari a mq. 3,00 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, tutte agli atti, l'immobile è gravato da:

- pignoramento immobiliare a favore Banca Carige s.p.a. (sede di Genova, via alla Cassa di Risparmio 15, co.fi. 03285880104) e contro la signora

come sopra individuata, derivante da Atto giudiziario in data 24.01.2011, Tribunale di Genova rep. 611 (trascrizione in data 17.02.2011, reg. part. 3621);

- ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore Banca Carige s.p.a. (sede di Genova, via alla Cassa di Risparmio 15, co.fi. 03285880104) e contro la signora come sopra individuata, derivante da atto giudiziario in data 09.08.2010, Tribunale di Genova rep. 1583 (iscrizione in data 08.09.2010, reg. part. 5901);

- sequestro conservativo a favore Ucifin s.r.l. (sede di Torino, co.fi. 03921770016) e contro la signora come sopra individuata, derivante da atto giudiziario in data 15.12.2008, Tribunale di Ivrea rep. 2245/2008 (trascrizione in data 02.01.2009, reg. part. 16);

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore San Paolo IMI s.p.a. (sede di Torino, co.fi. 006210280019) e contro la signora come sopra individuata, a regito notaio Carlo





Trucchi di Genova in data 05.08.1999, rep. 5805  
(iscrizione in data 05.08.1999, reg. part. 6571);

---

2) REGIME LOCATIVO

Attualmente nell'immobile non risulta residente alcun soggetto, come da dichiarazione del Comune di Genova in data 25.07.2011 (vedi allegato "F").

La signora \_\_\_\_\_ ha prodotto un contratto di comodato d'uso del bene ad uso "abitazione", regolarmente registrato, a favore della signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Poiché tale tipo di contratto non risulta opponibile in sede di esecuzione immobiliare, dello stesso e dei suoi effetti non si terrà conto nella valutazione del bene.

---

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

La costruzione del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima veniva autorizzato con Decreto Sindacale n.ro 3101 in data 31.12.1954 (vedi allegato "G").

\*\*\*\*\*

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

L'autorizzazione di abitabilità del caseggiato veniva rilasciata in data 08.10.1957 con Decreto n.ro 2658 (vedi allegato "H").

\*\*\*\*\*

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

In seguito al sopralluogo esperito, deve attestarsi la piena rispondenza fra il progetto edilizio approvato, nella sua variante ultima presentata, e lo stato dei luoghi, così come fra questo e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova.

\*\*\*\*\*

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, comparto 53E".

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

---

5) REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA

Al momento dell'acquisto dell'immobile, la signora \_\_\_\_\_ era nubile.

---

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, del regime locativo nonché dai valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore in Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

---

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità



dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene spedita per posta ordinaria alla parte procedente e alla parte debitrice.

La presente relazione, cnessa, unitamente a tutti gli allegati, con firma digitale, è visibile attraverso Polis Web, sottosistema costituito dall'applicazione per la consultazione Web delle informazioni contenute nei registri dei procedimenti (presenti in SICCC), e/o nei documenti afferenti ad un procedimento, in ambiente repository documentale.

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 rilasciato dal Servizio Toponomastica Comune di Genova;
- E) documentazione fotografica;
- F) dichiarazione del Comune di Genova con la quale si dichiara che nessun soggetto risiede all'interno dell'immobile oggetto di stima;
- G) Decreto Sindacale n.ro 3101/1954 di approvazione del progetto di costruzione del caseggiato;



B) Ordinanza Sindacale n.ro 2658/1957, con la quale si  
dichiara l'abitabilità del caseggiato nel quale  
insiste l'immobile oggetto di stima.

Genova, 08 settembre 2011



arch. Luigi Mangione

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luigi Mangione".