

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Sirito Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 335/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.810,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Dott. Siritto Emiliana, con studio in Via Cesare Cabella 22b interno 7 - 16122 - Genova (GE), email siritto.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.siritto@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO ORSOLINO, edificio 8, interno 19, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.412,8,889)

DESCRIZIONE



Il box è situato all'interno di un autoarcheggio nel quartiere di Sampierdarena, con accesso da Via Carzino, nelle adiacenze di Piazza Vittorio Veneto. La costruzione è interamente adibita ad autorimesse ad uso privato, con cancelli automatizzati di accesso e rampe di collegamento ai piani: il garage in questione è situato al piano terzo. La sua superficie è di metri quadrati 18, con serranda basculante in alluminio. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/12/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO ORSOLINO, edificio 8, interno 19, piano 3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Da Nord in senso orario, il garage confina con: box interno 20, intercapedine su distacco, box n. 18, spazio di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,98 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,42 m	3
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lunghezza box: mt 6,02

Larghezza interna: mt 2,49

Larghezza apertura serranda: mt 2.35

Altezza : mt 2,42

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 19/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Piano 3
Dal 19/02/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Rendita € 154,16 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 16/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 154,16 Piano 3
Dal 16/08/2019 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 154,16 Piano 3

Al momento dell'ispezione catastale (4/12/2024) il bene risultava ancora intestato, per la quota di 6/9, al **** Omissis ****, deceduto in data 6/10/2013. Gli intestati non sono stati aggiornati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	265	107	3	C6	4	15	18 mq	154,16 €	3	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si fa constare che non è stato effettuato l'aggiornamento catastale degli intestati. L'immobile risulta ancora in capo, per la quota di 6/9, al Signor **** Omissis ****, deceduto in data 06/10/2013.

STATO CONSERVATIVO

Il garage si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se , a causa degli oggetti ingombranti e dell'autoveicolo in esso presente, non è stato possibile effettuare un'accurata verifica dei rivestimenti e delle strutture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A favore dell'edificio di Via Orsolino 6 ed 8, adibito a posti auto privati, è stata costituita una servitù attiva di passo da Via Carzino verso gli accessi in entrata ed uscita del silos di Via Orsolino. Si tratta di un tratto di terreno adibito a strada che da Via Carzino porta verso gli ingressi dell'edificio di Via Orsolino. La proprietà è del caseggiato di Via Carzino 2a, adiacente al silos. E'consentito il parcheggio ma non lo stazionamento. Le spese di manutenzione di detta area sono a carico del condominio di Via Orsolino 6/8. Si allega atto di costituzione di servitù a rogito Notaio Morello del 23/05/1990.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio a cui appartiene il garage era in origine un cinema che, agli inizi degli anni '90 del secolo scorso è stato riconvertito in autorimessa ad uso privato, con accesso da Via Carzino (tramite sbarra) . Un cancello elettrificato permette l'accesso ai vari piani dell'edificio, collegati tra loro da rampe elicoidali. L'uscita è garantita da altro cancello elettrificato posto ad est rispetto a quello di entrata. Il complesso è dotato di vano scale con porte tagliafuoco, impianto di ascensore e le dotazioni antincendio previste dalla legge su ogni piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da svariati manufatti e da un'auto, intestata al comproprietario Sig. **** Omissis ****, attualmente in stato di fermo amministrativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1991 al 25/11/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO UMBERTO MORELLO IN GENOVA	17/12/1991	39848	9012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	15/01/1992	2958	2440
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	GENOVA	07/01/1992	777		
Dal 25/11/2004 al 06/10/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		15/11/2005	45	339	
Dal 06/10/2013 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 25/11/2004 decedeva la Signora **** Omissis ****, lasciando a succedere il marito ed i tre figli.

In data 6/10/2013 decedeva il Sig. **** Omissis ****, lasciando a succedere i tre figli.

In data 21/02/2020 veniva presentata in Conservatoria la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della Signora **** Omissis **** con nota n.5785 del R.G. e 4295 del R.P.

Nella stessa data veniva presentata quella relativa al Sig. **** Omissis ****, con nota n. 5786 del R.G. e 4296 del R.P.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 03/12/2024 aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 29/05/2024
Reg. gen. 18054 - Reg. part. 2363
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.247,22
N° repertorio: 2969
N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO il 29/07/2024
Reg. gen. 26478 - Reg. part. 20875
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

In data 3 dicembre 2024 la Agenzia delle Entrate, Agente della Riscossione Tributi della Provincia di Genova, ha presentato due ricorsi per intervento rispettivamente contro:

**** Omissis **** per la somma di Euro 9.308,74

**** Omissis **** per la somma di Euro 154.224,61

Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3 - Assetto Urbanistico, il caseggiato di Via Orsolino di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici:

Via Antonio Orsolino 8, sezione D, foglio 45, mappale terreni 68, mq 1.084:

Categoria: Ambito di Conservazione

Tipo: Ambito del Territorio Urbano

Sigla: AC-IU

Descrizione: Ambito di Conservazione dell'impianto

Vincoli: è presente un vincolo geomorfologico in quanto tutta l'area afferente al mappale 68 rientra nelle aree inondabili secondo il Piano di Bacino del Torrente Polcevera. Area gialla, Rischio idraulico 2(RI2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di Via Orsolino n. 8, a seguito di frazionamento e cambio di destinazione d'uso è stato dichiarato agibile con provvedimento n. 157 del 14/07/2011 con riferimento al mappale 265, subalterni dal 5 al 121.

In data 26/04/1990, con atto a rogito Notaio Givri, Rep. 42179, trascritto a Genova il 26/05/1990, RG 13565, RP 8550, è stata firmata la Convenzione di Lottizzazione Urbanistica con il Comune di Genova, per la quale i box venivano asserviti ad autoparcheggio ad uso privato, con l'esclusione di posti auto a rotazione. L'ingresso è stato autorizzato solo passando da Via Carzino e non da Via Buranello.

L'operazione di conversione dell'edificio di Via Orsolino 6-8-10-14 rr, precedentemente adibito a sala cinematografica (Cinema Splendor), è stata eseguita in forza di tre distinti progetti:

Progetto 454/1984 del 20/09/1984: adattamento Cinema Splendor a boxes

Progetto 284/1986 del 24/07/1986: Piano di lottizzazione Cinema Splendor (autoparcheggio)

Progetto 301/1986 del 05/08/1986: adattamento Cinema Splendor ad autoparcheggio.

Quest'ultimo progetto ha ricevuto autorizzazione con Concessione del Sindaco del Comune di Genova n. 171 del 17/05/1990.

Successivamente sono stati presentati una variante in sanatoria 695/2002 ed un condono edilizio per il mantenimento di opere abusive realizzate, autorizzato con provvedimento 4565 del 2010).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.389,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I millesimi di proprietà del box n. 19 sono 8,712 su 1000.

Nel riparto consuntivo 2023/2024 alla voce "spese personali" è evidenziato un importo pari ad Euro 3.744,10(a), che comprende le spese sostenute dal Condominio per la procedura di pignoramento.

L'importo relativo alle sole spese condominiali 2023/2024 è pari ad euro 295,65(b).

Viene evidenziato poi un saldo pregresso pari ad euro 1.947,22(c).

Le spese arretrate (a+b+c) ammontano ad Euro 5.986,97 per l'anno 2023/2024, mentre gli acconti spese per l'esercizio 2024/2025 ammontano ad Euro 350,00.

L'esercizio condominiale va dal 1°settembre al 31 agosto.

Non ci sono spese straordinarie in corso o deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO ORSOLINO, edificio 8, interno 19, piano 3
Il box è situato all'interno di un autoarcheggio nel quartiere di Sampierdarena, con accesso da Via Carzino, nelle adiacenze di Piazza Vittorio Veneto. La costruzione è interamente adibita ad autorimesse ad uso privato, con cancelli automatizzati di accesso e rampe di collegamento ai piani: il garage in questione è situato al piano terzo. La sua superficie è di metri quadrati 18, con serranda basculante in alluminio. Le condizioni di manutenzione sono discrete.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Per questo elaborato è stato utilizzato il procedimento di stima sintetico-comparativo, basato sulla

comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Fonti di informazione:

1)OMI(Osservatorio dei Valori Immobiliari), valori al mq aggiornati al 1° semestre 2024.

Zona: Semicentrale: Buranello/Sampierdarena TS. M(Lungomare Canepa-Via U.Rela-Via Giovanetti-Piazza Modena)

Valori box: da euro 1.400,00 ad Euro 2.050,00

2)Borsino Immobiliare, stessa zona OMI, valori al mq aggiornati al gennaio 2025.

Valori box: da Euro 868,00 ad Euro 1.361,00

3)Web(Immobiliare.it - Casa.it ecc.) ed agenzie immobiliari, valori al mq aggiornati al gennaio 2025.

Zona: Via Cassini, Via Orsolino : da Euro 1.647,00 ad Euro 3.000,00 (prezzi di offerta)

Le consultazioni effettuate sul Portale Omi dei Valori dichiarati rilevano, per il periodo che va dal gennaio 2023 al settembre 2024, la presenza di n. tre compravendite riferentesi a box facenti parte dell'autoparcheggio di Via Orsolino, per importi ricompresi tra Euro 17.000,00 ed Euro 20.000,00.

Caratteristiche dell'immobile: zona fortemente urbanizzata con scarsità di parcheggi pubblici (+) accesso facile(+) metratura funzionale ad auto di buone dimensioni(+), zona inondabile(-).

Si ritiene pertanto di attribuire al bene un valore al metro quadrato pari ad € 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Genova (GE) - VIA ANTONIO ORSOLINO, edificio 8, interno 19, piano 3	18,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 19.800,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Valore di stima: € 19.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 18.810,00

Al valore di stima come in precedenza calcolato si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento pari al 5% in quanto il bene risulta facente parte di un edificio costruito in zona allagabile e, anche se non direttamente interessato in quanto situato al terzo piano, potrebbe risultare non utilizzabile in caso di allagamenti.

Il valore finale di stima ammonta pertanto ad Euro: 18.810,00(diciottomilaottocentodieci/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 14/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Sirito Emiliana

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria box (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - decreto di agibilità (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di asservimento (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO ORSOLINO, edificio 8, interno 19, piano 3
Il box è situato all'interno di un autoarcheggio nel quartiere di Sampierdarena, con accesso da Via Carzino, nelle adiacenze di Piazza Vittorio Veneto. La costruzione è interamente adibita ad autorimesse ad uso privato, con cancelli automatizzati di accesso e rampe di collegamento ai piani: il garage in questione è situato al piano terzo. La sua superficie è di metri quadrati 18, con serranda basculante in alluminio. Le condizioni di manutenzione sono discrete. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate su Geoportale - Comune di Genova- Piano Urbanistico Comunale - Livello 3 - Assetto Urbanistico, il caseggiato di Via Orsolino di cui fa parte l'immobile in questione è definito dai seguenti requisiti urbanistici: Via Antonio Orsolino 8, sezione D, foglio 45, mappale terreni 68, mq 1.084: Categoria: Ambito di Conservazione Tipo: Ambito del Territorio Urbano Sigla:AC-IU Descrizione: Ambito di Conservazione dell'impianto Vincoli: è presente un vincolo geomorfologico in quanto tutta l'area afferente al mappale 68 rientra nelle aree inondabili secondo il Piano di Bacino del Torrente Polcevera. Area gialla, Rischio idraulico 2(RI2).

Prezzo base d'asta: € 18.810,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.810,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ANTONIO ORSOLINO, edificio 8, interno 19, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 265, Sub. 107, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se, a causa degli oggetti ingombranti e dell'autoveicolo in esso presente, non è stato possibile effettuare un'accurata verifica dei rivestimenti e delle strutture.		
Descrizione:	Il box è situato all'interno di un autoarcheggio nel quartiere di Sampierdarena, con accesso da Via Carzino, nelle adiacenze di Piazza Vittorio Veneto. La costruzione è interamente adibita ad autorimesse ad uso privato, con cancelli automatizzati di accesso e rampe di collegamento ai piani: il garage in questione è situato al piano terzo. La sua superficie è di metri quadrati 18, con serranda basculante in alluminio. Le condizioni di manutenzione sono discrete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da svariati manufatti e da un'auto, intestata al comproprietario Sig. **** Omissis ****, attualmente in stato di fermo amministrativo.		

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 29/05/2024
Reg. gen. 18054 - Reg. part. 2363
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.247,22
N° repertorio: 2969
N° raccolta: 2024

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO il 29/07/2024
Reg. gen. 26478 - Reg. part. 20875
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura