

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Cristina Tabacchi

Esecuzione Immobiliare R.G.E.: 370/2022

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISTANZA DI VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DEL PREZZO DI BASE D'ASTA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto Dott. Stefano Bagliani, nominato quale delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura in epigrafe, avente ad oggetto l'immobile sito in Zoagli (GE), Via Cornice di Sant' Ambrogio civico n. 99, interno n. 2,

premesse

- che nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., Arch. Elisabetta Pandolfini, depositata in data 15/02/2023, viene inserito nel computo della consistenza a pagina 4, anche la superficie convenzionale di mq. 2,70 corrispondenti al posto auto scoperto di mq. 15 e, nella precisazione successiva, viene indicato che: "... Risulta inoltre venduta come proprietà esclusiva un'area di 15 mq (posti auto) nel piazzale comune, indicata nell'allegato B dell'atto di provenienza, che è stata inserita nella determinazione della consistenza dell'immobile come posto auto scoperto ...";
- che nell'atto di provenienza, citato dall'esperto estimatore, risulta invece che la parte venditrice, ha ceduto solamente l'uso esclusivo perpetuo, alla parte compratrice [REDACTED]

██████████, che ha accettato: “... una porzione di circa metri quadri quindici insistente sul Mappale 561 del Foglio 2 del Nuovo Catasto Terreni di detto comune (ndr. Comune di Zoagli) ...”;

- che nell’atto di pignoramento immobiliare, del 29/06/2022, è scritto: “... ██████████ e per essa ██████████ sottopone a pignoramento il diritto di proprietà sull’intero dell’immobile appartenente a ██████████, nato a ██████████ (██████) il ██████████, residente a ██████████, via ██████████, cod. fisc. ██████████, posto in Comune di Zoagli, via Cornice di Sant’Ambrogio e così censito: al Catasto Fabbricati del Comune di Zoagli (GE) al foglio 2, part. 508, sub. 4, cat A/3, 5,5 vani, via Cornice di Sant’Ambrogio n. 99/2, P.1; estendendosi il pignoramento a tutti gli immobili di proprietà, possesso o legittima aspettativa e pertinenza, ovvero comproprietà degli esecutati, nella località considerata anche se con diversa od ulteriore rappresentazione catastale o consistenza. Con tutti gli accessori, dipendenze, edificazioni, ampliamenti, accessioni, servitù attive, diritti immobiliari e loro frutti ed ogni ulteriore diritto ...”;

considerato

- che nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 28/09//2022 (R.G. 10322, R.P. 8314) viene indicato, alla Sezione B, il fabbricato al Foglio 2, Particella 508, Subalterno 4, Natura A3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5,5, Indirizzo Via Cornice di Sant’Ambrogio, N. civico 99/2, Piano 1, dati coincidenti con quanto indicato nell’atto di pignoramento, e nella Sezione D – Ulteriori Informazioni viene invece riportato: “Si precisa quanto segue – gli immobili, meglio descritti nella sezione B – immobili della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge ...”
- che il diritto d’uso, per la sua intrinseca natura strettamente personale tra cedente e cessionario, non può essere ceduto o dato in locazione e che quindi non è autonomamente

trasferibile, di conseguenza, al contrario di quanto avviene per il diritto di usufrutto, non può essere oggetto di pignoramento.

Tutto ciò premesso e considerato,

il sottoscritto Delegato, alla luce di quanto esposto, chiede alla S.V. Ill.ma che:

1. venga esclusa, dalla vendita, la porzione di circa metri quadri quindici, insistente sul Mappale 561 del Foglio 2 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Zoagli, erroneamente ricompresa, dalla perizia di stima, nella superficie convenzionale complessiva di mq. 106,34 come posto auto scoperto.
2. il valore convenzionale di mq. 2,70, attribuito a detto posto auto scoperto di mq. 15, venga scomputato dal totale, determinando una nuova superficie convenzionale complessiva di mq. 103,64 ed una conseguente riduzione del valore finale di stima, originariamente determinato in Euro 170.328,55 (centosettantamilatrecentoventotto/55), ad Euro 165.583,30 (centosessantacinquemilacinquecentottantatre/30).
3. in considerazione del fatto che i primi due tentativi di vendita sono andati deserti per mancanza di offerte, sia autorizzato a fissare il **prezzo base d'asta del prossimo terzo tentativo di vendita, in applicazione dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. nonché di quanto disposto dall'articolo 591 c.p.c., ad Euro 93.140,60 (novantatremilacentoquaranta/60).**

Genova, 13 marzo 2025

il sottoscritto Delegato, alla luce di quanto esposto, chiede alla S.V. Ill.ma che:

1. venga esclusa, dalla vendita, la porzione di circa metri quadri quindici, insistente sul Mappale 561 del Foglio 2 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Zoagli, erroneamente ricompresa, dalla perizia di stima, nella superficie convenzionale complessiva di mq. 106,34 come posto auto scoperto.
2. il valore convenzionale di mq. 2,70, attribuito a detto posto auto scoperto di mq. 15, venga scomputato dal totale, determinando una nuova superficie convenzionale complessiva di mq. 103,64 ed una conseguente riduzione del valore finale di stima, originariamente determinato in Euro 170.328,55 (centosettantamilatrecentoventotto/55), ad Euro 165.583,30 (centosessantacinquemilacinquecentottantatre/30).
3. in considerazione del fatto che i primi due tentativi di vendita sono andati deserti per mancanza di offerte, sia autorizzato a fissare il prezzo base d'asta del prossimo terzo tentativo di vendita, in applicazione dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. nonché di quanto disposto dall'articolo 591 c.p.c., ad Euro 93.140,60 (novantatremilacentoquaranta/60).

R.G. Es. Imm. 370/2022

Visto, autorizza in conformità concordandosi con tutte le considerazioni del Delegato circa la natura personale del diritto "d'uso"

Genova, 26/03/2025

IL G.E.

Dott.ssa Cristina Tabacchi