

Geom. G.B. Ponte
Via Roma 4/2
16121 Genova GE

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Signor Giudice Esecutore [REDACTED] nella procedura
di Espropriazione Immobiliare n.425/07 R.E., promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO ESTIMATORE

CAPO I - NOMINA-GIURAMENTO-QUESITO

I.A) NOMINA

Il sottoscritto Geom. G.B. Ponte iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Genova al [REDACTED] all'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Genova e all'Albo degli Arbitri della Camera Arbitrale
Immobiliare presso la Camera di Commercio di Genova, all'elenco dei
Consulenti dell'Autorità Portuale di Genova per i Servizi di Architettura e
Ingegneria, con studio in Genova, Via Roma 4/2, è stato nominato
Consulente Tecnico d'Ufficio dalla SV. Ill.ma, nella procedura di
espropriazione immobiliare meglio precisata in oggetto, in data 01.02.2008

I.B) GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nanti la SV. Ill.ma nel corso

dell'udienza del 08.02.2008 [REDACTED].

I.C) QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma al C.T.U. risulta essere il seguente:

-omissis-

- “a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. Segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezza raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio operazioni peritali;
- c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi;
- 1) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 2) una sommaria descrizione del bene;
 - 3) lo stato in possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 4) l'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- [REDACTED]
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.”

-omissis-

(vedere allegato lettera sub. "A").

CAPO II – RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

Tramite raccomandata A/R il sottoscritto in data 08.04.2008 comunicava al [REDACTED] che il giorno 23.04.2008 sarebbero iniziate le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione [REDACTED]

[REDACTED]

In data 09.04.2008 si richiedevano copie delle planimetrie catastali e relativi certificati catastali per gli immobili posti in Via Argonne di proprietà [REDACTED]

In data 11.04.2008 si richiedeva al Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova di prendere visione del progetto relativo al fabbricato sito in Genova Via Argonne civ.1.

[REDACTED]

In data 18.04.2008 allo scrivente veniva inviato fax a firma [REDACTED]
[REDACTED] risposta alla missiva del 08.04.2008 ove si precisava che il Sig.
[REDACTED] non era in grado di far accedere il perito estimatore al fine di
espletare le incombenze del caso, [REDACTED]

[REDACTED]

In data 16.05.2008 lo scrivente depositava istanza di chiarimenti alla S.V.
Ill.ma circa i fatti precedentemente descritti: [REDACTED]

In data 04.07.2008 alle ore 15:00 lo scrivente unitamente ad un proprio
collaboratore tecnico qualificato di fiducia (geometra) eseguiva il
sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione immobiliare il cui accesso
veniva reso possibile dalla presenza [REDACTED]. Nel corso di detto
sopralluogo oltre a prendere visione dei posti auto scoperti e di quelli
coperti, si scattavano diverse fotografie, le più significative delle quali
vengono allegate alla presente [REDACTED]

CAPO III – RISPOSTA AL QUESITO

III.A) DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DELL'AUTORIMESSA OVE SONO UBICATI I BOX E ed F

L'autorimessa, in sottosuolo, con struttura portante in cemento armato, al
cui interno sono ubicati [REDACTED] ed F, risulta essere effettivamente un
garage posto all'interno di un viale privato di pertinenza del civ.1 di Via
Argonne. I box al suo interno non presentano muri divisorii, ossia sono da
considerarsi a tutti gli effetti dei posti auto coperti. Il pavimento è in
piastrelle di gres 7,5 x 15 cm, le pareti sono ultimate con battuto di

[REDACTED]

cemento. La lunghezza dei box (così detti posti auto coperti) è di 5,05 m, mentre la larghezza è di 2,42 m, il loro posizionamento all'interno del locale è ai lati di una corsia di manovra posta al centro ed avente larghezza pari a 6,00 m. I posti auto coperti [REDACTED] ed F sono attigui ed hanno ai loro estremi esterni due pilastri in cemento armato, l'altezza dell'autorimessa interrata al sottotrave è di 2,50 m.

III.B) DESCRIZIONE POSTI AUTO SCOPERTI

Accedendo sempre dal il passo carraio posto all'imbocco del viale privato di accesso al civico 1 di Via Argonne, ai lati della strada sono presenti posti auto scoperti tra questi sussistono i posti auto [REDACTED] e 4 oggetto della presente procedura esecutiva.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il posto auto n.4 è vicino al civ.1 di Via Argonne ed anch'esso ha forma romboidale è largo 2,70 m e lungo 3,95 m (vedere foto allegate nn.5-6).

III.STATO DI OCCUPAZIONE DEI BOX E POSTI AUTO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

I beni in oggetto al momento del sopralluogo erano a disposizione [REDACTED]

III.D) CONFINI

Geom. G. B. Ponte
Via Roma 4/2
16121 Genova GE



Via Argonne civ.1 box e/o posto auto copeto contraddistinto con la lettera
F confina:

- a nord: box E;
- a sud: box G;
- ad est: corsia di manovra;
- ad ovest: intercapedine.

(vedere planimetria catastale scala 1:200 sub."G").



Via Argonne civ.1 posto auto scoperto n.4 confina:

- a nord: area condominiale;
- a sud: area condominiale;
- ad est: posto auto n.5;
- ad ovest: posto auto n.3.

(vedere planimetria catastale scala 1:200 sub."T").

**III.E) ACCERTAMENTI INERENTI LA CONFORMITA'
EDILIZIA**

Lo scrivente durante il sopralluogo in sito ha constatato che tra lo stato attuale e le planimetrie catastali in suo possesso, non risultavano sussistere differenze.

Preso l'Ufficio Visure e Progetti del Comune di Genova non è stata reperita alcuna documentazione al riguardo.

III.F) STATO URBANISTICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

L'immobile de-quo ricade in zona B del P.U.C. (tessuto urbano di frangia):

“1) la zona B è formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate, nel loro complesso sature, a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

2) comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere razionalizzati, trasformati e, in parte, completati”.

Nello specifico ricade nella sottozona BB: .

“residenziale, nel suo complesso satura, e destinata a razionalizzazione”.

III.G) DATI CATASTALI



Il box sito in Genova Via Argonne civ.1 contraddistinto con la lettera F risulta essere censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova al Foglio 66, Particella 525, Sub.6, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 12

Geom. G.B. Ponte
Via Roma 4/2
16121 Genova GE

[REDACTED]

mq, Rendita Catastale € 101,02 pari a £ 195.600 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il posto auto sito in Genova Via Argonne civ.1 contraddistinto con il numero 4 risulta essere censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova al Foglio 66, Particella 520, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Rendita Catastale € 46,48 pari a £ 90.000 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CAPO IV) VALUTAZIONE

Il sottoscritto sulla scorta della propria esperienza personale e professionale acquisita nel tempo, nonché in base alle ricerche espletate in sito e preso gli uffici competenti, tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della zona in cui sono ubicati, dei servizi e degli accessi, qui di seguito espone la valutazione dei beni de-
quibus:

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
- Via Argonne civ. 1 box F

a corpo:

[REDACTED]
€ 40.000,00.-

[REDACTED]
- Via Argonne civ. 1 posto auto n.4

a corpo:

[REDACTED]
€ 15.000,00.-

[REDACTED]
Il Sig. [REDACTED] possedere in qualità di [REDACTED] per ogni bene
stimato, parte [REDACTED] della sua quota parte risulta essere di [REDACTED]

€ (115.000,00 - 3) = [REDACTED]

abbattuta del 30%

[REDACTED]
[REDACTED]

---ooOoo---

Con la presente relazione tecnica il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli al solo scopo di far conoscere la verità e nel rimanere a completa disposizione per qualsiasi chiarimento con perfetta osservanza si rassegna.

Genova li 11 ottobre 2008

Il Perito Estimatore

- Geom. G.B. Ponte -

Geom. G.B. Ponte
Via Roma 4/2
16121 Genova GE

TRIBUNALE DI GENOVA
Depositato in Cancelleria
Genova, 15 MAR. 2010
CANCELLIERE C1
Dott.ssa Laura Maria PARODI

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Signor Giudice Esecutore [redacted] alla procedura di
Espropriazione Immobiliare n. 425/07 R.E., promossa da:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

contro

[redacted]

[redacted]

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DEL
PERITO ESTIMATORE DEPOSITATA PRESSO LA
CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI GENOVA IN
DATA 23.10.2008**

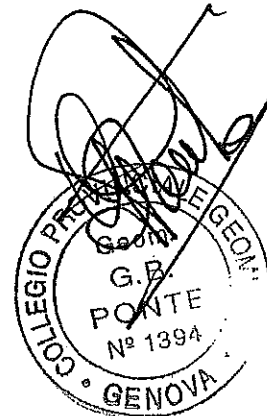
CAPO I - NOMINA-QUESITO

LA) NOMINA

Il sottoscritto Geom. G.B. Ponte iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Genova al [redacted] all'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Genova con studio in Genova, Via Roma 4/2, veniva
incaricato nel corso dell'udienza del 23.11.2008 dalla S.V. Ill.ma di
effettuare integrazione alla propria perizia di stima precedentemente
depositata ([redacted]).

LB) QUESITO

Il quesito integrativo posto dalla S.V. Ill.ma al Perito Estimatore risulta
essere il seguente:



Geom. G.B. Ponte
Via Roma 4/2
16121 Genova GE

-omissis-

“accertare se i beni pignorati (box e posti auto) nella misura di 50% di proprietà [redacted] costituiscono o meno elemento pertinenziale di altro immobile, previo esame degli atti di acquisto del [redacted] [redacted] comproprietario non esecutato dei box in questione, e quindi di accertare se sia possibile la vendita dei beni pignorati indipendentemente da quella dell'immobile di Via Argonne 1/3”

-omissis-

CAPO II – RISPOSTA AL QUESITO

A seguito dell'atto di compravendita del [redacted] stipulato nanti il Notaio [redacted] la parte venditrice [redacted]

[redacted] vendeva alla [redacted] l'immobile contraddistinto con l'interno 3 (tre) del civico 1 (uno) di Via Argonne in Genova, tale immobile presentava all'atto della compravendita annessi e compresi nella vendita oltre alla cantina contraddistinta con il n.3 sita al piano fondi del civico 1 di Via Argonne (e non facente parte della precedente relazione di stima), i seguenti beni:

- numero due boxes tra di essi contigui e segnati rispettivamente con le lettere “E” ed “F” siti al piano fondi del civico numero 1 di Via Argonne (immobili stimati all'interno della relazione tecnica dello scrivente depositata in data 23.10.2008). Il sottoscritto precisa che le suddette unità immobiliari contrassegnate con le lettere “E” e “F”



non sono in realtà dei boxes, ma solamente posti auto coperti
contrassegnati con strisce sul pavimento.

- posto auto contraddistinto con il numero due e posto auto contraddistinto con il numero quattro (immobili stimati all'interno della relazione tecnica precedentemente descritta).

Pertanto sulla scorta di quanto sopra non risulta specificato in atto che tali beni (boxes e posto auto) siano asserviti all'appartamento contraddistinto con l'int.3 del civ.1 di Via Argonne, ma vengono specificati come accessori annessi.

Solamente dopo ricerche espletate dallo scrivente, si è potuto appurare, dal rogito notarile stipulato in data [redacted] (ante ventennio) nanti il Notaio

[redacted] e registrato a [redacted], che [redacted]
[redacted]

[redacted]

[redacted] proprietaria degli immobili contraddistinti con i civv. 1 e 1B di Via Argonne, vincolava permanentemente a parcheggio privato (costruzione autorizzata con la concessione n. [redacted])

il locale in sottosuolo del distacco nord del fabbricato in Genova Via Argonne civ.1 come condizione fissata dalle suddette concessioni edilizie

[redacted]

Non sussiste pertanto un vincolo specifico che precisi se tali posti auto coperti "E" e "F" venissero vincolati all'appartamento de-quo e se tale parcheggio privato venisse o meno asservito al civ.1 di Via Argonne o al civ.1B di Via Argonne o ad entrambi.

[redacted]

Geom. G.B. Ponte
Via Roma 4/2
16121 Genova GE

Pertanto a parere dello scrivente detti posti auto coperti possono essere venduti a qualsiasi proprietario di un appartamento dei civici de-quibus, mentre i posti auto scoperti sussistenti all'esterno del sedime dei caseggiati di Via Argonne civv. 1 e 1B non sono vincolati e possono essere venduti a chiunque.

---ooOoo---

Con la presente relazione tecnica il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli al solo scopo di far conoscere la verità e nel rimanere a completa disposizione per qualsiasi chiarimento con perfetta osservanza si rassegna.

Genova li 25 febbraio 2010

Il Perito Estimatore

- Geom. G.B. Ponte -

