
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Gaetano Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2018 del R.G.E.

promossa da

Condominio via XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Como

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Milano (MI)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2018 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

Il sottoscritto Arch. De Gaetano Antonella, con studio in Corso A.Saffi, 35/7 - 16128 - Genova (GE), email antonelladegaetano@gmail.com, PEC antonella.degaetano@archiworldpec.it, Tel. 338 9255695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 16.01.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 21.01.2019.

Contestualmente alla nomina del sottoscritto perito estimatore è stata nominata la SO.VE.MO., presente al momento del sopralluogo.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Arenzano (GE) - Via della Pineta XXXXXXXXpiano T

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto, avente accesso da via della Pineta (nel primo tratto di viabilità privata ad uso pubblico) e posto in aderenza alla via stessa, di superficie catastale mq.11.

Detta via diparte dalla rotatoria lungo l'Aurelia che dà accesso al Porticciolo di Arenzano, sito ad alcune centinaia di metri dal centro storico e a circa 1,5 km dal casello autostradale A10.

Lungo via della Pineta non sono presenti altre aree di sosta veicolare; i parcheggi pubblici più vicini sono a circa 400 mt. e situati lungo la via Aurelia.

(Cfr Localizzazione Google e documentazione fotografica)

Tale posto auto è delimitato da righe gialle ormai scolorite; un cartello con scritta "sosta vietata" è fissato sul muro di confine sul lato sud.

Si precisa che, in considerazione della tipologia del bene, lo stesso è identificato esclusivamente con gli estremi catastali e non da un n° civico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Arenzano (GE) - Via della Pineta XXXXXX, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come le notifiche ai creditori iscritti ex art. 498.

Si precisa che dai documenti esaminati risulta ancora in essere un pignoramento datato 17.06.2013, n° 6227/2013 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che avrebbe dovuto essere cancellato in forza

dell'Ordinanza dell'Ill.mo Giudice P. Zampieri in data 11.11.2013, fornita su mia richiesta dallo studio legale per il procedente Avv.ti Briamonte Saracino.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Milano (MI)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto scoperto in esame confina da nord in senso orario: via della Pineta, posto auto scoperto sub 3 del mappale 59 - foglio 25, muro di confine con XXXXXXXX di via della Pineta; passaggio carrabile al cancello privato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,00	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1993 al 20/11/2008	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 59, Sub. XXX Categoria C6 Cl.1, Cons. 11

		Superficie catastale 11 Rendita € 118,17 Piano T
Dal 20/11/2008 al 16/06/2009	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 59, Sub. XXXX Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 Rendita € 118,17 Piano T
Dal 16/06/2009 al 19/02/2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 59, Sub. XX Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 Rendita € 118,17 Piano T

Si rileva incongruenza degli intestati nella visura storica catastale, dal 04.10.1993 XXXXXX anzichè XXXXXXXXX, come indicato nell'atto di provenienza (Notaio Gabei in Alessandria).
Cfr. Allegati nn. 1, 3 e relazione notarile agli atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	59	XX		C6	1	11	11	118,17	T	

PATTI

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Contratti, non risultano contratti di locazione in essere.

Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile ha "diritto di passo carrabile e pedonale" su via della Pineta.

STATO CONSERVATIVO

Discreto, in relazione allo stato della pavimentazione.

PARTI COMUNI

L'accesso avviene direttamente da strada e non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto a raso strada, con accesso diretto dalla via della Pineta avente pavimentazione discontinua in asfalto/cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Contratti, non risultano contratti di locazione in essere, per cui l'immobile si ritiene libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1993 al 20/11/2008	XXXXXX Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/11/2008 al 16/06/2009	XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	Fusione di società per incorporazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Risso Luigi Francesco in Genova	20/11/2008			25506	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare	17/12/2008			45080	29723
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2009 al 19/02/2018	XXXXXXXXXXXX con sede in Alessandria, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gabei Roberto di Alessandria	16/06/2009	212756	47069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria	09/07/2009	22211	15462
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/07/2009	XXXXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	atto di rettifica della fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colombo Alfonso di Milano	16/07/2009	140886	21980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare	28/07/2009	24461	17058
		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 variata;

L'Atto di provenienza è stato recuperato presso l'Archivio Notarile di Alessandria; sono presenti precisazioni circa le incorporazioni delle società.

Si rileva incongruenza degli intestati, nella visura storica catastale, dal 04.10.1993 XXXXXXXXXXX anzichè XXXXXXXXXXX.

(Cfr allegati NN 1 , 3 e Relazione notarile agli atti)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 04/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Tribunale Como il 27/07/2017
Reg. gen. 24356 - Reg. part. 4232
Quota: 1/1
Importo: € 10.300,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.496,88

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 19/07/2013
Reg. gen. 20932 - Reg. part. 15640
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Si precisa che il pignoramento di cui sopra avrebbe dovuto essere cancellato in forza dell'Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dott.ssa P. Zampieri in data 11.11.2013, fornita su mia richiesta dallo studio legale per il procedente Avv.ti Briamonte Saracino.

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 19/02/2018
Reg. gen. 5658 - Reg. part. 4265
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Vincolo paesaggistico ininfluenza per l'opera.
Il posto auto ricade in zona 3R del PUC, ambito la Pineta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano, non sono risultate pratiche edilizie riguardanti la legittimità dei posti auto di cui fa parte il bene in esame.

L'opera è regolarizzabile mediante presentazione di una pratica in sanatoria avente per oggetto "frazionamento di area con cambio di destinazione d'uso a parcheggio".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto- Agenzia del Territorio, si rileva che attualmente il bene è regolarmente censito al catasto urbano, mentre non è stata presentata, preliminarmente, la pratica di frazionamento di area al Catasto Terreni.

Pertanto la regolarizzazione di quanto sopra, sia presso il Comune di Arenzano, sia presso il Catasto Terreni, comporta dei costi stimabili in complessivi € 4.200,00, compresi oneri professionali, oltre oneri di legge; salvo eventuali disposizioni di carattere costruttivo relative alla permeabilità del suolo, imposte dal Comune di Arenzano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile verificare, il posto auto in esame non fa parte di un condominio.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Posto auto scoperto Via della Pineta c/o XXXXX piano T- nel Comune di Arenzano (GE), avente accesso da via della Pineta (nel tratto di viabilità privata ad uso pubblico) e posto in aderenza alla via stessa, di superficie catastale mq.11.

Tale posto auto è delimitato da righe gialle ormai scolorite ed evidenziato da cartello con scritta "sosta vietata" fissato sul muro di confine sul lato sud. Lungo via della Pineta non sono presenti aree di parcheggio; i parcheggi pubblici più vicini sono a circa 400 mt. e situati lungo la via Aurelia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 59, Sub. XXX, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.600,00

La valutazione è effettuata con metodo comparativo prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie lorda commerciale, tenuto conto dei fattori incrementativi del valore quali:

1) facile accessibilità da viabilità privata ad uso pubblico;

e dei fattori decrementativi del valore quali:

- 1) ridotta area di interesse all'acquisto del bene, trattandosi di zona a bassa densità abitativa.
- 2) necessità di regolarizzazione edilizia e catastale.
- 3) Posto auto ubicato in area con pendenza e con pavimentazione in asfalto/cemento discontinua.

Per quanto sopra si può ritenere congruo un valore di € 1.800,00 a metro quadrato di superficie lorda commerciale; tale valore è appena inferiore al minimo indicato dall'OMI, Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, i cui valori sono: minimo €/mq 1.850,00, massimo €/mq 2.700,00; da cui si deduce un valore medio di €/mq 2.275,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Arenzano (GE) - Via della Pineta c/o XXXXXX, piano T	11,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 19.800,00	100,00	€ 19.800,00
Valore di stima:					€ 19.800,00

Alla cifra di € 19.800,00 deve essere dedotto il costo per la regolarizzazione edilizia-catastale. Come già descritto in apposito paragrafo, la regolarizzazione, sia presso il Comune di Arenzano, sia presso il Catasto Terreni, comporta dei costi stimabili in complessivi € 4.200,00, compresi oneri professionali, oltre oneri di legge; salvo eventuali disposizioni di carattere costruttivo, relative alla permeabilità del suolo, imposte dal Comune di Arenzano.

Pertanto il valore finale dell'immobile in oggetto è pari a:

€ 19.800,00 - € 4.200,00 = € 15.600,00 (Euro quindicimilaseicento/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 08/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Gaetano Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita a firma Notaio Gabei Roberto in Alessandria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Cartografia PUC

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Arenzano (GE) - Via della Pineta c/o XXXXXXXX, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 59, Sub. XXX, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Discreto, in relazione allo stato della pavimentazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, avente accesso da via della Pineta (nel tratto di viabilità privata ad uso pubblico) e posto in aderenza alla via stessa, di superficie catastale mq.11. Tale posto auto è delimitato da righe gialle ormai scolorite ed evidenziato da cartello con scritta "sosta vietata" fissato sul muro di confine sul lato sud. Lungo via della Pineta non sono presenti aree di parcheggio; i parcheggi pubblici più vicini sono a circa 400 mt. e situati lungo la via Aurelia.		
Vendita soggetta a IVA:	-		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Tribunale Como il 27/07/2017
Reg. gen. 24356 - Reg. part. 4232
Quota: 1/1
Importo: € 10.300,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.496,88

Trascrizioni

- **Pignoramento** (Vd. Commenti in perizia)
Trascritto a Genova il 19/07/2013
Reg. gen. 20932 - Reg. part. 15640
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 19/02/2018
Reg. gen. 5658 - Reg. part. 4265
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura