
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Integrazione della Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.....	10
Lotto Unico.....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11

INCARICO

All'udienza del 21/08/2023, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il presente elaborato peritale costituisce un'integrazione alla perizia di stima presentata precedentemente, poiché è stato richiesto di esprimere il valore complessivo del bene per l'intera proprietà, anziché per la sola quota del 50% appartenente all'Esecutato

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via dell'ombra , edificio 5R

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del pignoramento è un garage situato nei fondi del Condominio procedente, ai quali si accede da un cancello posto su Via dell'ombra (foto 1). Tramite una rampa d'ingresso che costeggia il caseggiato (foto 2), si raggiunge un piazzale interno, sul quale si apre una saracinesca che dà ingresso ad una corsia distributiva (foto 3) che porta a vari garages. Nella foto 4 si osserva dall'interno del box la saracinesca che apre sulla corsia distributiva

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via dell'ombra , edificio 5R

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

N.B.: L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà (1/1)

CONFINI

Il box in oggetto confina a nord con la corsia di manovra ed il box n.7, ad est e a sud con un'intercapedine condominiale e ad ovest con il posto macchina di cui al sub. 53 del medesimo mappale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	62,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

Il bene potrebbe essere comodamente divisibile se avesse un accesso centrale, per cui si potrebbe avere al centro un ingresso/area di manovra comune da cui accedere a due spazi laterali indipendenti; avendosi invece l'accesso laterale (vedi planimetria - allegato 1) una comoda divisione non è possibile, se non sacrificando dello spazio per consentire il passaggio dei veicoli verso l'estremità opposta all'ingresso

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98);

La superficie lorda del box, su cui applicare i valori della tabella OMI, è di mq. 66

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1991 al 13/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 336, Sub. 42, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 75 mq Piano T
Dal 13/04/2007 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 55, Part. 336, Sub. 52, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 62 mq Piano T

Il passaggio dalla superficie da mq. 75 a 62 mq. si giustifica con l'avvenuto frazionamento del garage originario in 2 diverse unità immobiliari, in base al quale una parte di 13 mq. è stata scorporata ed è stata accatastata separatamente con il sub 53

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)			Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categoria	Classe	Consistenza				
GEB	55	336	52	1	C6	5	62 mq	384,24 €	T		

Corrispondenza catastale

La sistemazione planimetrica coincide con quanto riportato sulla piantina catastale (ALL.2); esiste però una parte soppalcata (contrassegnata con un tratteggio verde sull'ALL.1 e visibile nella foto 5) che non risulta sulla planimetria.

Si tratta evidentemente di un intervento non rispondente alle norme, perché riduce l'altezza della parte sottostante il soppalco a 194 cm, quindi inferiore ai minimi di legge; non c'è una scala fissa per raggiungere il piano soppalcato, viene utilizzata una scala di alluminio che nella foto è appoggiata al muro di destra. Non si potrebbe nemmeno considerare questo soppalco come un vero e proprio abuso edilizio, perché così privo di collegamenti con il livello inferiore e con un'altezza così ridotta potrebbe essere assimilato più ad una grande scaffalatura che ad un piano agibile; certo che se un acquirente volesse utilizzare l'immobile come autorimessa dovrebbe rimuovere il soppalco.

PRECISAZIONI

Inizialmente al sottoscritto Esperto era stato dato incarico di periziare sia il sub. 52 che il sub. 53; il sottoscritto ha però verificato che da una verifica catastale il sub. 53 non risultava più in capo all'Esecutato, il quale in sede di sopralluogo ha confermato questa circostanza, dichiarando che quel bene era già stato espropriato a seguito di una precedente procedura esecutiva (v. ALL.3); la presente perizia riguarda soltanto il sub 52

STATO CONSERVATIVO

Come si può vedere dalle foto 5 e 6, il box è ingombro di oggetti; a livello murario è sano, e a livello di materiali e finiture come autorimessa potrebbe andare benissimo ed essere anche remunerativo

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono nel corridoio di distribuzione che dà accesso a questo ed agli altri box; attualmente c'è anche una promiscuità con il subalterno 53 per via di una servitù di passaggio, dato che per accedere al box accatastato come sub 53 bisogna transitare sul sedime del sub 52

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si è accennato in precedenza, il garage dell'Esecutato in origine comprendeva tutta l'area all'interno della saracinesca, dopodiché - come sopra anticipato - una porzione è stata espropriata. Nelle foto 4 e 7 è visibile la linea di confine tra le due proprietà, contrassegnata sul pavimento da una striscia adesiva bianca e rossa.

In questo momento dalla saracinesca si ha accesso ad entrambi i subalterni, quindi in sostanza esiste una servitù di passaggio; volendo eliminarla si possono separare le due unità immobiliari costruendo una parete in corrispondenza di questo confine e dando accesso al sub 53 aprendo un varco nella muratura che dà sulla corsia di manovra, come schematizzato nella foto 8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box ha una pavimentazione in piastrelle di grès e muri intonacati e tinteggiati, in condizioni senz'altro idonee per ricoverare delle autovetture. L'altezza è di m.3,95; l'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è tenuto a disposizione dell'Esecutato; in effetti attualmente non è utilizzato per il parcheggio di vetture, ma come deposito di mobili e varia altra merce

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1991 al 01/03/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Compravendita Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 13/02/2023
Reg. gen. 4602 - Reg. part. 515
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.494,62

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 12/08/2022
Reg. gen. 31213 - Reg. part. 23342
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 28/06/2023
Reg. gen. 22155 - Reg. part. 17449
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (box auto) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto, eccettuando la presenza del soppalco non rappresentato sulla pianta e non conteggiato nella superficie della consistenza catastale. Come sopra anticipato, questa struttura non è collegata al livello inferiore con una scala stabile in ferro o in muratura, e anche per la ridotta altezza potrebbe essere assimilato ad un grande scaffale più che ad un ampliamento edilizio

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; d'altra parte, l'APE non è richiesto per i garages

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Amministrazione del Condominio di Via dell'ombra 3 - 5 mi ha inviato documentazione da cui risulta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) per il box ammonta mediamente ad € 710;
- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad € 258,57;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- a parte l'E.I. oggetto della presente perizia non sussistono altre vertenze in corso.

Si allega il Regolamento di comunione dei box (ALL.4)

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 dell'ombra , edificio 5R

Il bene oggetto del pignoramento è un garage situato nei fondi del Condominio precedente, ai quali si accede da un cancello posto su Via dell'ombra (foto 1). Tramite una rampa d'ingresso che costeggia il caseggiato (foto 2), si raggiunge un piazzale interno, sul quale si apre una saracinesca che dà ingresso ad una corsia distributiva (foto 3) che porta a vari garages. Nella foto 4 si osserva dall'interno del box la saracinesca che apre sulla corsia distributiva

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 336, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto interamente in vendita

Sicuramente un garage come quello in esame può avere un valore in una situazione come quella di Corso Europa e vie limitrofe, in cui non ci sono molti parcheggi in rapporto all'edificato. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per i box in questa zona della città, va da un minimo di € 1950/mq. ad un massimo di € 2900/mq. (v. all.5)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1950/mq. ed € 2900/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico. Nel caso dei posti auto lo stato conservativo non è particolarmente rilevante, lo sono la facilità di accesso carrabile e soprattutto la domanda di posteggi nella zona.

Sotto questi aspetti, si può ritenere questo box apprezzabile e di valore alto rispetto al range delle quotazioni OMI; potrebbe ospitare anche 6 autovetture, purché ci sia un addetto che sposti le macchine già parcheggiate per far entrare e uscire quelle retrostanti. In considerazione di questa potenzialità, ed anche sulla scorta del parere di un agente immobiliare consultato, **si può ritenere congruo un valore di € 2750/mq., che moltiplicato per i 66 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 181.500. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo 181.500 - 9.075 = € 172.425. Ci sono infine da considerare i costi per il versamento delle spese insolute condominiali degli ultimi 2 anni a carico dell'acquirente (€ 258,57). Detraendo questo importo si determina un valore finale di € 172.166,43**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Genova (GE) - Via dell'ombra, edificio 5R	66,00 mq	2.750,00 €/mq	€ 181.500,00	100,00%	€ 181.500,00
				Valore di stima:	€ 181.500,00

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 02/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via dell'ombra , edificio 5R

Il bene oggetto del pignoramento è un garage situato nei fondi del Condominio precedente, ai quali si accede da un cancello posto su Via dell'ombra (foto 1). Tramite una rampa d'ingresso che costeggia il caseggiato (foto 2), si raggiunge un piazzale interno, sul quale si apre una saracinesca che dà ingresso ad una corsia distributiva (foto 3) che porta a vari garages. Nella foto 4 si osserva dall'interno del box la saracinesca che apre sulla corsia distributiva

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 336, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto interamente in vendita

Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (box auto) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dell'ombra , edificio 5R		
Diritto reale:	Proprietà <table style="float: right;"><tr><td>Quota</td><td>1/2</td></tr></table>	Quota	1/2
Quota	1/2		
Tipologia immobile:	Garage <table style="float: right;"><tr><td>Superficie</td><td>66,00 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 336, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	66,00 mq
Superficie	66,00 mq		
Stato conservativo:	Come si può vedere dalle foto 5 e 6, il box è ingombro di oggetti; a livello murario è sano, e a livello di materiali e finiture come autorimessa potrebbe andare benissimo ed essere anche remunerativo		
Descrizione:	Il bene oggetto del pignoramento è un garage situato nei fondi del Condominio precedente, ai quali si accede da un cancello posto su Via dell'ombra (foto 1). Tramite una rampa d'ingresso che costeggia il caseggiato (foto 2), si raggiunge un piazzale interno, sul quale si apre una saracinesca che dà ingresso ad una corsia distributiva (foto 3) che porta a vari garages. Nella foto 4 si osserva dall'interno del box la saracinesca che apre sulla corsia distributiva		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è tenuto a disposizione dell'Esecutato; in effetti attualmente non è utilizzato per il parcheggio di vetture, ma come deposito di mobili e varia altra merce		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 13/02/2023

Reg. gen. 4602 - Reg. part. 515

Importo: € 32.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.494,62

- **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/08/2022

Reg. gen. 31213 - Reg. part. 23342

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

-