

Tribunale di Genova - Esecuzione Immobiliare RE n. 335/2024

E.I. n. 335/2025 - INTEGRAZIONE DI CTU - PRECISAZIONE

Su espressa richiesta della Giudice Dott.ssa Monteleone, ho proceduto ad approfondire le ricerche circa la situazione urbanistica del bene pignorato, non avendo ricevuto sufficienti informazioni in merito dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova e dallo Studio Notarile Morello, in seguito ai colloqui intercorsi nel luglio scorso. A seguito di ciò:

- In data 6 ottobre 2025 ho inviato al SUE (Edilizia Privata del Comune di Genova) la richiesta di accesso agli atti per l'autorimessa di Via Orsolino 8.
- In data 20 ottobre ho potuto visionare la documentazione relativa al bene oggetto di stima ed una settimana dopo ho ricevuto gli estratti di interesse, che si allegano alla presente relazione.
- Da colloqui intercorsi successivamente con L'Arch. [REDACTED] incaricata dell'Ufficio Edilizia Privata per l'area cittadina di riferimento, sono venuta a conoscenza che tutta la documentazione (permessi/richieste di svincolo ecc.) riferentesi all'autorimessa in questione è contenuta nel faldone visionato, in quanto la pratica non è mai stata oggetto di digitalizzazione da parte dell'Ufficio Edilizia Privata.

Le documentazioni reperite sono le seguenti:

1. Pianta in formato A3 presentata dalla Computer Group srl (società costruttrice dell'autorimessa) recepita e protocollata dal Comune di Genova in data 10/04/1991, riportante l'elaborato planimetrico del terzo piano della struttura, con evidenziati in colore giallo i box asserviti ed in azzurro quelli liberi da vincolo (allegato 1). Il box oggetto di procedura è il numero 19 e come si può vedere è contrassegnato in azzurro, quindi risulterebbe non vincolato.
2. I numeri dei box asserviti corrispondono a quelli esposti nella lista del 21 marzo 1990 come allegata alla scrittura privata del Notaio Givri, che riallego per comodità (allegato 2).
3. Le richieste di svincolo reperite nel faldone si riferiscono a box presenti nella predetta lista.
4. Una delle pratiche di svincolo, risalente al 2002 (box n. 23 secondo piano, citato nella lista dei box asserviti), contiene l'atto di compravendita relativo al box da svincolare. Per fortunata combinazione, anche questo stipulato dal Notaio Morello nel dicembre 1991. A differenza dell'atto di acquisto del bene pignorato, qui viene citato esplicitamente l'obbligo di asservimento del box all'immobile prescelto. (allegato 3 - vedere pagina 13).

Dalla documentazione visionata si può dedurre che il box d'interesse non è gravato da vincolo di asservimento in quanto:

- non viene citato nella lista dei box asserviti;
- nell'atto di compravendita relativo non si fa menzione dell'obbligo di asservimento, come invece nel caso dei box effettivamente asserviti, le cui compravendite sono state stipulate per la maggior parte dal medesimo Studio Notarile Morello;
- la planimetria di progetto presentata e protocollata dal Comune di Genova evidenzia il box 19 come non asservito.

Ritengo che la riserva da me precedentemente espressa circa la libera vendita del bene potrebbe essere superata dall'acquisizione di questa nuova documentazione.

Genova, 17 Novembre 2025

Con ossequio
Dott.ssa Emiliana Sirito

Novembre 2025