

Genova, 13.04.2023

Ill.mo Giudice

Roberto BRACCIALINI
roberto.braccialini@giustizia.it

Oggetto: Procedimento R.E. 237/2020

Perizia ex art. 568 c.p.c. del 01.03.2021

A- Risposte alle note critiche delle parti
B- Precisazioni sulle convenienze di vendita

A fronte dell'incarico integrativo affidatomi dall'Ill.mo Giudice dr. Roberto Braccialini con Ordinanza del 10/01/2023 riferisco quanto segue.

A - Risposte alle note critiche delle parti

➤ NOTE DI PARTE ESECUTATA DEL 30/11/2022 DEPOSITATE DALL'AVV. MARCO CANEPA.

Punto 1

L'osservazione è corretta, la porzione del negozio distinta con il c.n. 12 esclusa dal procedimento non è di "stessa proprietà" come indicato in perizia ma di proprietà diversa estranea al procedimento in oggetto (compresa invece nel R.E. 19/21). Le due parole ora virgolettate vanno espunte dal testo della perizia Pag. 4 - Descrizione Bene 1 5^a rigo e parimenti dalle descrizioni riepilogative delle pagine 29 e 30.



Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

Si prende atto delle argomentazioni di parte sulla prospettata divisione giudiziale dei beni, lo stato del negozio in relazione all'inutilizzabilità dei servizi e dell'ascensore in quanto posti in locali estranei alla presente esecuzione è già compiutamente segnalato in perizia.

Punto 2

L'int. 2 non è riferito al Bene 2 ma al locale del primo piano interposto ai Beni 1 e 2 qui considerato estraneo alla perizia (cfr. chiarimenti al punto 1 del paragrafo successivo e planimetria generale piano primo **Allegato 2**); l'int. 3 era una indicazione storica di maggiori locali comprendenti anche parti dell'attuale Bene 1 e pertanto non citato in perizia.

Punto 3

Pur nella mancata definizione fisica del locale privo di accessi indipendenti e intercluso, e nella erronea rappresentazione catastale delle unità circostanti, il locale Bene 3 può meglio dirsi facente parte dell'int. 7 (sub. 8) e non dell'interno 5 (sub. 7) (cfr. planimetria generale piano secondo **Allegato 3**); l'indicazione "n° 5" pag. 5 della perizia - Bene 3, quarta riga - va sostituita con "n° 7".

Punto 4

Si conferma che per errore di compilazione forse dovuto al sistema informatico utilizzato i valori delle rendite catastali sono riportati nel riepilogo storico in migliaia e non in centinaia di euro.

Punto 5

La presenza dei vincoli della Soprintendenza Beni Storici su parti del compendio in oggetto è già stata segnalata alle pagg. 22, 23 e 24 capitolo Regolarità Edilizia della perizia in oggetto, ne conseguono gli adempimenti di Legge in caso di alienazione del bene.

Ing. Marco Cortinois

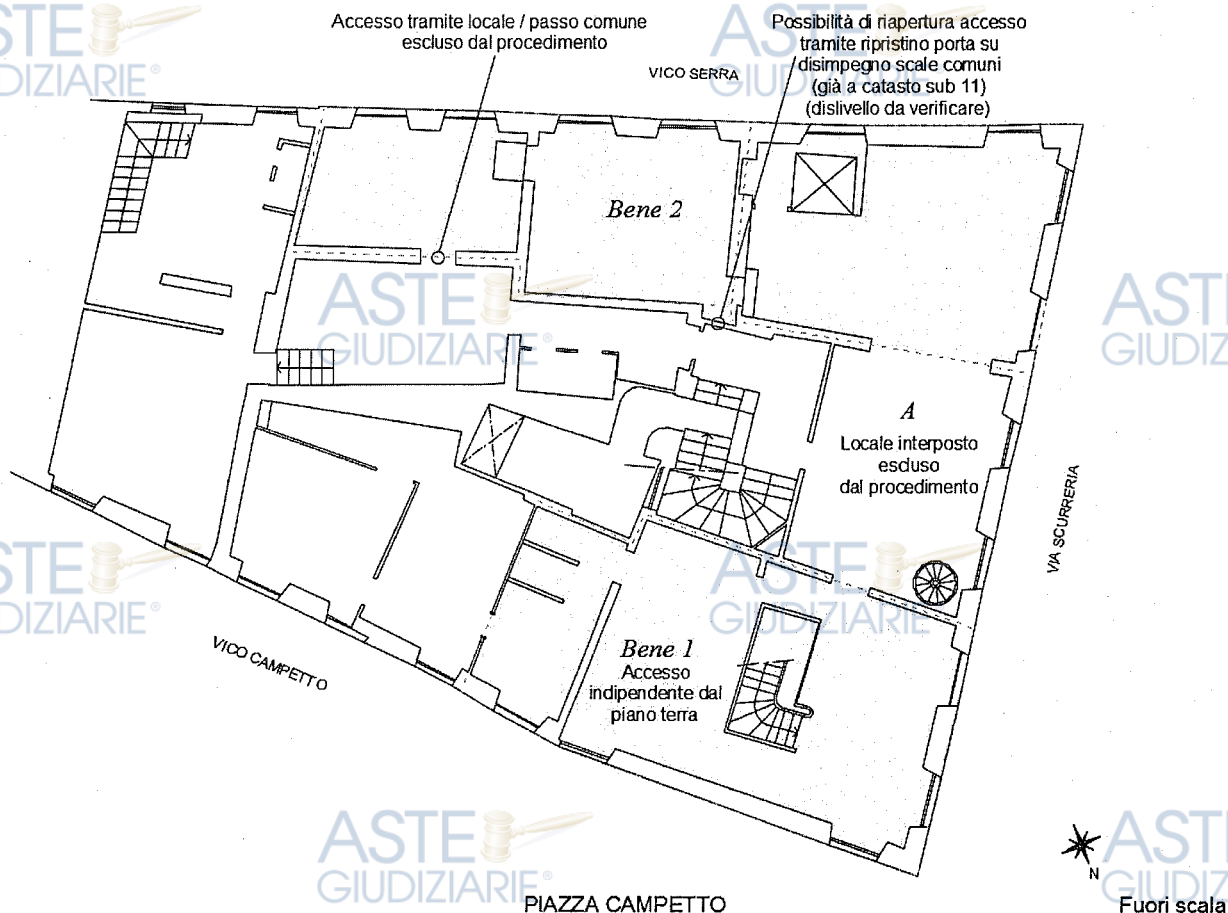
Ing. Stefano Cortinois

➤ NOTE DI PARTE PROCEDENTE DEL 23/12/2022 DEPOSITATE DALL'AVV. MARCO SILVESTRI.

Punto 1

Circa l'impossibilità di accesso indipendente dei tre locali costituenti il Bene 2 si confermano le descrizioni già esposte in perizia; la richiesta di chiarimenti trova luogo nella seguente planimetria.

PIANTA PIANO PRIMO



La problematica nasce dal fatto che il locale intermedio ai Beni B1 e B2, qui detto locale A, non risulta accatastato e non ha attribuzione di proprietà certa. Nell'ambito della perizia resa nel procedimento n° 19/2021, stessa procedente, lo scrivente ha effettuato la ricostruzione grafica di tutte le planimetrie catastali disponibili di tutti i piani dell'intero edificio senza trovare alcun riscontro possibile con il locale A in questione. Questo, di fatto, da epoche non recenti, costituisce parte accessoria rilevante per lo svolgimento delle attività del sottostante negozio, è dotato di accesso diretto dal disimpegno del

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

vano scale comuni, ed è materialmente collegato ai locali qui Bene 2 tramite ampio varco. Come già evidenziato in perizia i locali Bene 2 allo stato non dispongono di accessibilità autonoma diretta né dalle scale, né dall'ascensore che al piano terreno è compreso in un locale estraneo al procedimento esecutivo 237/20 c.n. 12 (cfr. planimetria PT **Allegato 1**). Si noti che nella planimetria catastale del sub 5 (Bene 2) (**Allegato 4**) esiste un accenno di indicazione grafica che parrebbe indicare la presenza sia di detto locale A (di minori dimensioni) sia di un accesso indipendente dal corridoio comune. Si osserva infine che nella planimetria catastale del sub 11 (Bene 2) è indicata la presenza di una risega nella muratura interna che potrebbe indicare una preesistente porta di accesso diretto al disimpegno del vano scale oggi murata. (cfr. **Allegato 5**).

B - Precisazioni sulle convenienze di vendita

La divisibilità in natura del negozio segnalato alle pagine 7-8 della seconda perizia (R.E. 19/2021) è riferita alla teorica ipotesi di ripristinare la consistenza originaria dei singoli piccoli negozi che compongono quello attuale, così come ancora oggi risultano separatamente accatastati dal 1940, previo parere degli Enti competenti.

Quanto alla parte di negozio al piano terreno distinto con il c.n.12r di via Scurreria, pignorato per la sola quota 3/5 di proprietà, si sottolinea che data tale particolarità è stato trattato separatamente nella seconda perizia (R.E. 19/2021) come Bene 2 e quindi distinto rispetto a tutte le altre porzioni immobiliari pignorate nell'intero stabile individuate complessivamente come Bene 1.

Si prende atto delle ulteriori generali argomentazioni esposte dalla procedente ai punti 3÷7 delle osservazioni. Quanto alla richiesta di cui al punto 8 relativa alla perizia dell'unità sub 27 del medesimo complesso immobiliare (**Allegato 6**) si precisa che la stessa unità è già compresa nel Bene 1 della seconda perizia (R.E. 19/2021). Trattasi di un piccolo locale di 9 mq posto al quarto piano di appetibilità commerciale pressoché nulla nel particolare contesto in cui si trova, se trattato singolarmente.

Ing. Marco Cortinois

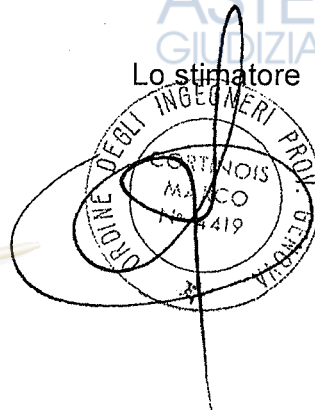
Ing. Stefano Cortinois

➤ **Ulteriori precisazioni**

- L'effettiva convenienza di vendere anche la quota indivisa 3/5 della porzione di negozio distinta con il c.n. 12 di cui si è detto nasce dal fatto che in essa si trovano sia il gabinetto a servizio di tutto il negozio sia l'ascensore che conduce ai sovrastanti piani primo e secondo. Il possesso di tale quota potrebbe costituire un vantaggio a favore della futura proprietà che potrà risolvere la comproprietà o concordare l'uso del bene nei modi che saranno possibili e ritenuti.
- La porzione di negozio di cui si tratta (c.n. 12) può teoricamente essere separata dalle restanti parti del negozio stesso (salvo parere Soprintendenza e altri Enti) ripristinando la situazione catastale originaria (ancora oggi unica disponibile dal 1940), ma, disponendo di un unico accesso da via Scurreria, e stanti la particolare conformazione e il piccolo taglio, non può essere ulteriormente frazionata al suo interno.

Genova, 13.04.2023

Lo stimatore

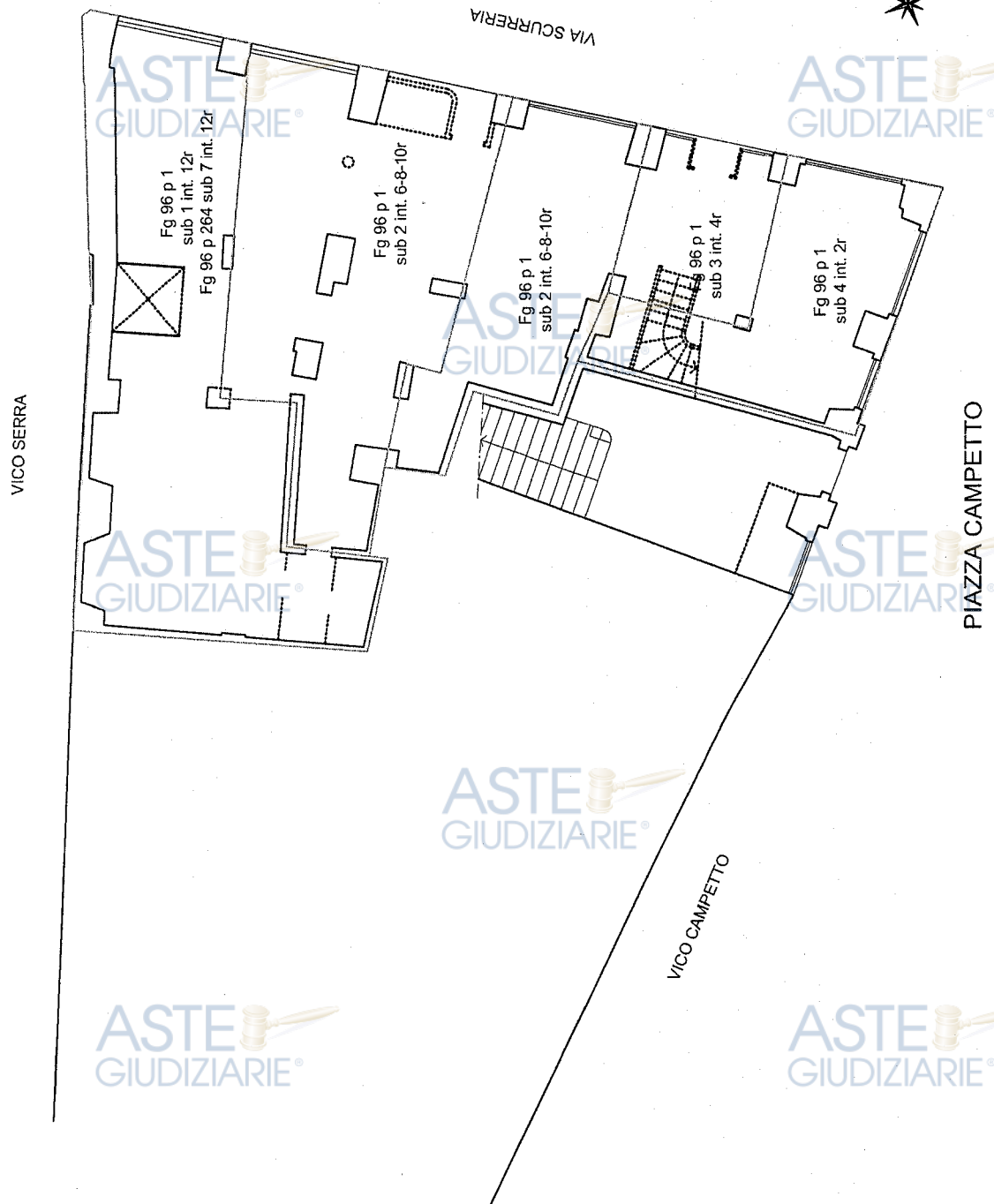


Allegati

- 1 - Planimetria generale Piano Terreno
- 2 - Planimetria generale Piano Primo
- 3 - Planimetria generale Piano Secondo
- 4 - Planimetria catastale sub. 5
- 5 - Planimetria catastale sub. 11
- 6 - Visura e planimetria catastale sub. 27



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TRA PRIMO E SECONDO

VICO SERRA

VIA SCURRERIA



PIAZZA CAMPETTO

VICO CAMPETTO



PIANTA PIANO SECONDO





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune: GENOVADitta: "Via: PIAZ. CAMPETTO N° 9 - 2

" Segnare cognome, nome, paternità de. solo primo intestatario

P. 1°

40

1524/66

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

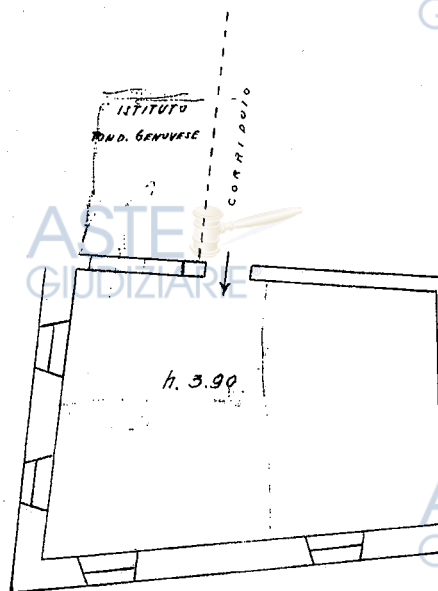
COMUNE

di Genova

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

7078070

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

VIA
SCURRERIAISTITUTO
FOND. GENOVESE

VICO SERRA

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia diData: 9 11 1939 Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 20/11/2020 - n. T195523 - Richiedente: CRTSFN83M01D969P

Totale schede: 1 - Pubblicazione e riproduzione a scopo commerciale: Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2020 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: GEA - Foglio: 96 - Particella: 1 - Subalterno: 5 ^

PIAZZA CAMPETTO n. 9/2 n. 9/2 piano: 1;



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°*Comune GENOVADitta "Via PIAZZA CAMPETTO N° 9 - 1

in Segnare cognome, nome, paternità del soli prim. intestatario

P. I.°

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Genova

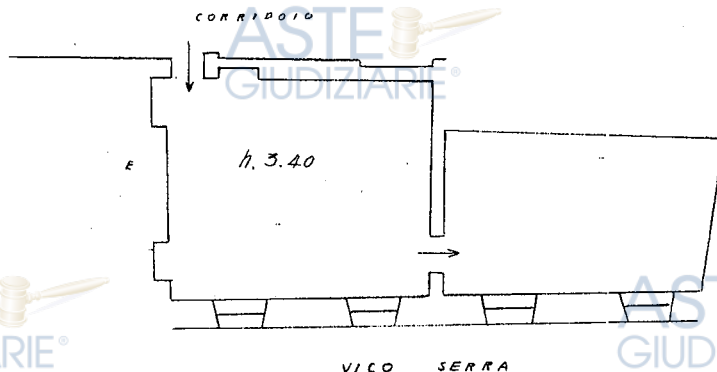
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

7078069

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
senso dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 9.11.1939 Firma

IL PROPRIETARIO

Ultima planimetria in atti

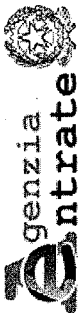
Data presentazione: 31/12/1939

Data di pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale: 22/04/2021

Totale schede: 1

Pubblicazione con produzione a scopo commerciale: Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2021 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez. Urb.: GEA - Foglio: 96 - Particella: 264 - Subalterno: 11 >
PIAZZA CAMPETTO n. 9 piano: 1 interno: 1;



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/01/2023 Ora: 18.22.01
Visura n.: T479738 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Pag. della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969Q)	
	Sezione GENOVA (Provincia di GENOVA)	
	Sez. Urb.: GEA Foglio: 96 Particella: 264 Sub.: 27	
	Cassa Fabbricati	
INTESTATO		
(1) Proprietà 1/1		

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
GEA	96	264	27	1A		A/4	5	1 vani	Totale: 9 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 9 m ²	Euro 61,97 L. 120.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
PIAZZA CAMPETTO n. 9/48 Piano 4					Partita		1244583	Mod.58			

Mappe Terreni Correlati
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 45 - Particella 647

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/03/1992 in atti dal 31/03/1992 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - LEGGE 30/12/89 N. 427 (n. 2090.1/1992)
GEA	96	264	27	1A		A/4	5	1 vani		L. 120.000	
PIAZZA CAMPETTO n. 9/48 Piano 4				Partita		1244583		Mod.58			

Mappe Terreni Correlati
Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 45 - Particella 647

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N. Pubblicazione		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
GEA		96	264	27	1		A/4	5	1 vani		Euro 100,71 L. 195.000	
Piazzetta		PIAZZA CAMPETTO n. 948 Piano 4										
Indirizzo												
Partita							25977				Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
GEA	96	264	27	1		A/4	5	1 vani		L. 310	Impianto meccanografico del 30/06/1987
PIAZZA CAMPETTO n. 948 Piano 4											
PIAZZA CAMPETTO n. 948 Piano 4					Partita	25977		Mod.58			

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/09/2016

DATI IDENTIFICATIVI		DIRITTI E ONERI REALI	
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		Nota presentata con	
DATI DERIVANTI DA			

Intestazione degli intestati relativa ad atto del 27/12/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana				Foglio				Particella	
GEA				96				264	
PIAZZA CAMPETTO n. 948 Piano 4									
Zona Cens.				Micro Zona				Categoria	
1								A/4	
Partita				25977				Mod.58	
Consistenza				Superficie Catastale				Rendita	
1 vani								L. 310	
Impianto meccanografico del 30/06/1987									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DIRITTI E ONERI REALI
fino al 27/12/1983

CODICE FISCALE

Impianto meccanografico del 30/06/1987

DAFTAR LUKISAN I I DA

Assicurazione telematica

CC-BY-NC-ND 4.0 International license.

si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenti e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (art. 1, comma 1, lett. c) del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI NEI SEI RARI ALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune GENOVA

Ditta "I"

Via PIAZZA CAMPETTO N° 9-48

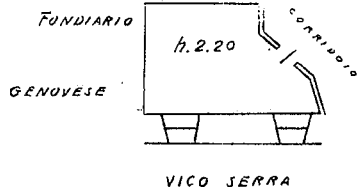
Segnare cognome nome paternità del: 1° proprietario

P. III

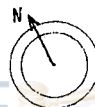
93

1544/66

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE di <u>GENOVA</u>
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 7078096
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla plani- metria (riproducendo la unità im- mobiliare denunciata con la pre- sente scheda) da presentare al seno dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 16/01/2023 Firma [Firma]

Ultima planimetria in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®