

CLAUDIO CROVO
Geometra
Via Umberto I 42/1 - 16044 CICAGNA - GE
0185/1872216 -
claudio.crovo@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

Esecuzione Immobiliare : R.Es. N° 29/2024

G.dell 'Esecuzione : Dott. Bianchi Daniele

tra:

RELAZIONE INTEGRATIVA

In relazione all'istanza di integrazione della perizia depositata nella procedura esecutiva in data 13/05/2026 dal delegato alla vendita e all'incarico del Giudice dell'Esecuzione di prendere posizione su quanto rilevato dalla delegata , il sottoscritto CTU espone quanto segue .-

Per quanto riguarda gli immobili di cui ai Lotti 2,3,4 la procedura esecutiva affidata al sottoscritto CTU riguardava solamente il pignoramento della quota di 1/2 di proprietà e solo successivamente ha interessato l'intera quota per riunione con altra procedura non trattata dal sottoscritto .-

Gli immobili di cui al Lotto 2 (locale box - fg. 2 mappale 359/5) , al Lotto 3 (magazzino - ora negozio - fg. 2 mappale 359/1) e al Lotto 4 (ex ristorante - fg. 2 mappale 359/2) ancorché costituiscano unità catastali autonome , allo stato attuale dei luoghi effettivamente , a seguito di interventi edilizi peraltro non autorizzati e realizzati nel tempo per utilizzare gli immobili secondo le esigenze di chi utilizzava gli immobili stessi, si trovano in situazioni tali che non rispecchiano la loro destinazione catastale autonoma .-

Infatti il locale garage per demolizione di parziale muratura ha contatto diretto con

CLAUDIO CROVO

Geometra

Via Umberto I 42/1 - 16044 CICAGNA - GE

0185/1872216

claudio.crovo@geopec.it

l'adiacente locale cucina dell'ex ristorante , il locale magazzino in oggi utilizzato come negozio di ferramenta per contratto di locazione opponibile alla procedura utilizza anche due locali , i servizi igienici e il vano retro scala , nonché l'uso gratuito della veranda .-

Il CTU aveva ritenuto predisporre tre lotti separati per gli immobili di cui trattasi considerato che per il locale magazzino-negozio era stata formulata disdetta del predetto contratto di locazione e ha accesso autonomo dalla corte condominiale circostante , che il locale garage aveva accesso diretto ed autonomo dalla strada statale a mezzo della corte esclusiva e che l'ex ristorante ha accessi autonomi e indipendenti dalle altre unità a mezzo della corte condominiale , e pertanto le tre unità immobiliari ritornate alla loro originaria destinazione potevano essere alienate separatamente senza interferire tra loro .-

L'unica incongruità rilevata nelle planimetrie catastali originarie dei mappali 359/1 e 359/2 è la rappresentazione in entrambe le planimetrie del vano retro scala .-

Poiché i servizi igienici sono necessari ad un ristorante rispetto ad un locale magazzino , per l'alienazione del locale magazzino sarebbe opportuno prima della vendita procedere ad una pratica catastale di variazione Docfa eliminando il vano retro vano scala , come rappresentato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi.-

Per tale pratica è opportuno che Il Giudice dell'esecuzione dia specifico incarico, fermo restando che la documentazione dovrebbe essere firmata anche da almeno un comproprietario dell'immobile salvo determinazione assunta dal Giudice che la documentazione , in caso di difficoltà di reperire ed ottenere le firme necessarie , possa essere firmata dal tecnico incaricato anche per conto dei comproprietari .-

Circa i costi indicati in perizia si è fatto riferimento solamente a quelli necessari per sanare l'attuale situazione in quanto solamente così richiesto dal quesito peritale sul

CLAUDIO CROVO
Geometra
Via Umberto I 42/1 - 16044 CICAGNA - GE
0185/1872216 -
claudio.crovo@geopec.it

punto ; se necessario quantificare anche i costi per ripristinare lo stato originario sarà
necessario ulteriore incarico peritale specifico .-

La corte circostante il fabbricato nella planimetria catastale dei terreni è graffiata
all'intero fabbricato e dal sopralluogo era emerso che l'utilizzo di tale area ubicata sul
fronte nord ed est , per passaggi ed accessi agli immobili costituenti l'intero edificio,
questi in parte di proprietà anche di terzi non oggetto di procedura , camminamenti ,
aree di posteggio , aree libere era da ritenersi area condominiale , confermata all-
tresi nella descrizione dei confini degli immobili trasferiti con rogito notarile del
Not. Orso del 01/08/2007 .-

L'unica corte esclusiva è quella indicata correttamente nella planimetria catastale del
box e di pertinenza dello stesso (foglio 2 mappale 359/5) in quanto può essere utiliz-
zata solo da tale unità e accessibile direttamente dalla strada pubblica .-

Pertanto nella planimetria urbana dell'unità immobiliare ex ristorante (mappale
359/2) , la corte nord ed est da ritenersi condominiale è rappresentata erroneamente
come corte esclusiva unitamente anche alla corte esclusiva del box mentre nessu-
na corte è rappresentata nella planimetria del magazzino (mappale 359/1) deposi-
tata in catasto in data 24/11/1953 ; pertanto la corte esclusiva indicata nella planime-
tria dell'ex ristorante depositata in catasto dal tecnico incaricato il 05/02/1971 è da
ritenersi erronea sia perché comprende anche la corte esclusiva del box la cui plani-
metria era stata depositata in catasto lo stesso giorno del 05/02/1971 peraltro redatta
da altro tecnico , sia perché costituisce la corte nord ed est che è da ritenersi con-
dominiale per le restanti unità del fabbricato .-

Prima della stipula dell'atto notarile del 01/08/2007 nel quale veniva dichiarato che la
corte confinante con le unità immobiliari trasferite era condominiale si sarebbe do-
vuto provvedere alla variazione grafica dell'unità immobiliare ex ristorante per costi-

CLAUDIO CROVO

Geometra

Via Umberto I 42/1 - 16044 CICAGNA - GE

0185/1872216

claudio.crovo@geopec.it

tuire l'unità immobiliare senza corte e definire l'area condominiale lato nord ed est di cui trattasi come Bene Comune Non Censibile di pertinenza di tutte le unità immobiliari del fabbricato , con esclusione del locale box .-

Per rappresentare correttamente la corte nord ed est come Bene Comune Non Censibile è necessario pertanto procedere preliminarmente a pratiche Docfa per aggiornamento della planimetria ex ristorante senza corte e costituire la nuova area condominiale lato nord ed est come BCNC .-

Tale pratica dovrà essere autorizzata dal G.E. come precisato in precedenza anche per quanto riguarda le firme da apporre sugli elaborati catastali .-

Si precisa che le pratiche catastali suindicate di variazione al momento della stesura della relazione peritale non si è ritenuto definirle in quanto sarebbe stato necessario anche il consenso della restante quota di proprietà per 1/2 appartenente sugli immobili a terzi (e non oggetto della procedura trattata.-

Le spese necessarie per la redazione delle pratiche Docfa preventive come sopra descritte , relativamente al magazzino e all'area condominiale lato nord ed est sono presuntivamente all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche per n. 03 pratiche Docfa : € 1.537,20 compreso oneri fiscali
- Diritti catastali : € 210,00

Per quanto attiene il punto circa la vendita se soggetta o meno ad IVA , il sottoscritto CTU non ha avuto rapporti con la _____ per la procedura che la riguarda relativamente alla vendita della quota di 1/2 di sua proprietà .-

Per quanto attiene l'esistenza di ulteriore subalterno (foglio 2 mappale 359/7) si precisa che trattasi di unità immobiliare autonoma con destinazione solana , con accesso autonomo ed indipendente direttamente dal vano scala condominiale e non ha accesso diretto dall'appartamento di cui al Lotto 1 mappale 359/3 (cfr. planimetria

CLAUDIO CROVO

Geometra

Via Umberto I 42/1 - 16044 CICAGNA - GE

0185/1872216 - 0185/1872217

claudio.crovo@geopec.it

catastale allegato "A") .-

L'unità immobiliare è intestata catastalmente

precisandosi che è annotato che la ditta

è priva di titolo legale reso pubblico (cfr. visura catastale allegato "B") .-

Infine per quanto riguarda l'aggiornamento del prezzo di vendita proporzionato alla

vendita della piena proprietà dei beni si espone di seguito la tabella riepilogativa

- **Lotto 2 - Box - Foglio 2 mappale 359/5**

Valore di stima quota intera : € 46.080,00

Deprezzamenti per rischio assunto e regolarizzazioni urbanistiche e catastali : €

3.408,80

Valore finale di stima : € 42.671,20

- **Lotto 3 - Magazzino - Foglio 2 mappale 359/1**

Valore di stima quota intera : € 68.255,00

Deprezzamenti per rischio assunto e regolarizzazioni urbanistiche e catastali : €

5.694,05

Valore finale di stima : € 62.560,95

- **Lotto 4 - Ex ristorante - Foglio 2 mappale 359/2**

Valore di stima quota intera : € 316.368,00

Deprezzamenti per rischio assunto e regolarizzazioni urbanistiche e catastali : €

46.120,09

Valore finale di stima : € 270.247,10

VALORE DI VENDITA COME LOTTO UNICO : € 375.479,25

Ritenuto di aver adempiuto compiutamente all'incarico integrativo ricevuto , conside-

rata la complessità sia catastale che dello stato dei luoghi , si rassegna la presente

relazione integrativa composta di n. 6 pagine dattiloscritte e n. 02 allegati , restando a

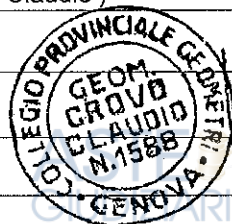
CLAUDIO CROVO
Geometra
Via Umberto I 42/1 - 16044 CICAGNA - GE
0185/1872216 -
claudio.crovo@geopec.it

disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni ritenuti utili per la procedura .-

Cicagna , lì 09/06/2026

II CTU

(Geom. Crovo Claudio)



ALLEGATI :

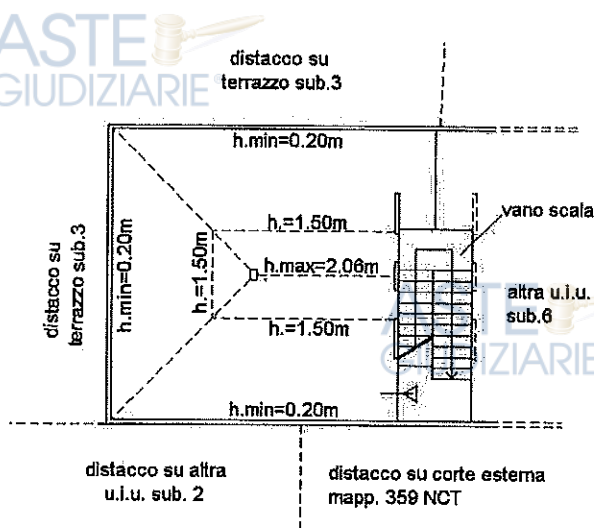
A - Planimetria catastale urbana Foglio 2 - Mappale 359/7

B - Visura catastale attuale Foglio 2 - Mappale 359/7

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Genova	Dichiarazione protocollo n. GE0211269 del 16/11/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Recco Via Dei Giustiniani civ. 45	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 359 Subalterno: 7	Iscritto all'albo: Geometri	
	Prov. Genova	N. 3466

scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Sottotetto

Ultima planimetria in atti

Data: 26/05/2026 - n. T67851 - Richiedente: CRVCLD48M15C673R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 26/05/2026
Ora: 11:06:00
Numero Pratica: T134275/2026
Pag: 1 - Segue

"B"



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2026

Dati identificativi: Comune di **RECCO (H212) (GE)**

Foglio 2 Particella 359 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: **Euro 53,92**

Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 12 m²

Indirizzo: VIA DEI GIUSTINIANI n. 45 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 12 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2018 Pratica n. GE0168328 in atti dal 16/11/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43508.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **RECCO (H212) (GE)**

Foglio 2 Particella 359 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RECCO (H212) (GE)**

Foglio 2 Particella 359

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/11/2017 Pratica n. GE0211269 in atti dal 16/11/2017 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3827.1/2017)

> Indirizzo

VIA DEI GIUSTINIANI n. 45 Piano 2

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14/11/2017 Pratica n. GE0211269 in atti dal 16/11/2017 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3827.1/2017)





Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/05/2026
Ora: 11:06:00
Numero Pratica: T134275/2026
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 53,92
Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 12 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2018
Pratica n. GE0168328 in atti dal 16/11/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43508.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 12 m²

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
del 14/11/2017 Pratica n. GE0211269 in atti dal
16/11/2017 Protocollo NSD n. UNITA AFFERENTI
EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3827.1/2017)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/11/2017, prot. n. GE0211269

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Dritto di: Proprietà per 1/1 ris 1 - ditta priva di titolo
legale reso pubblico (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE
del 14/11/2017 Pratica n. GE0211269 in atti dal
16/11/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN
SOPRAELEVAZIONE (n. 3827.1/2017)

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito