Studio Tecnico Geom. Elio Picasso
Via A.M. Maragliano n° 6
16121 - Genova
Albo Provinciale Geometri n° 1858
Telefono = Telefax = Q 010/587029
e-mail: eliopicasso@libero.it
pec: elio.picasso@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Pietro Spera

già Dr.ssa Patrizia Delle Corte

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 808/2016 promossa da:

[redacted] **Creditore Procedente**

Avv. Fabrizio Borchi

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Betula Toto

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Alessandro Profumo

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Matteo Tassi

[redacted] **Creditore Intervenuto**

Avv. Fabio Repetti

Avv. Stefano Pagliuca

contro

[redacted] **Debitore Esecutato**

Avv. Marco Canepa

RAPPORTO INFORMATIVO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Il sottoscritto Geom. Elio Picasso - libero professionista con studio in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Genova, Via A.M. Maragliano n° 6 (Telefono 010/587029 – Mobile 338/8675676) – già nominato Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione Immobiliare in epigrafe, in esito agli ulteriori autorizzati accertamenti relativi all'immobile sito in Genova, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso (già "**Lotto Uno**") espone quanto in appresso.

Lo scrivente, per praticità di lettura, premette sinteticamente quanto già riferito in ordine al predetto immobile nella propria "Relazione di Stima" datata 08 Marzo 2018.

Il negozio venne acquistato dall'esecutato –[redacted]– [redacted](Procuratrice di entrambe[redacted]) con scrittura privata autenticata nelle firme in data 12/02/1999 dal Not. Piero Biglia di Genova – Rep. n° 9699 – Racc. n° 4871 – Registrata a Genova Atti Civili in data 02/03/1999 al n° 603 – Trascritta a Genova il 10/03/1999 – R.G. n° 6009 – R.P. n° 4170; in detta scrittura il locale commerciale viene così descritto: "*. . . locale commerciale, segnato con il numero 7 R (sette rosso) di Via Soliman, della* ***superficie complessiva di circa metri quadrati 83 (ottantatré)****, composto di due locali, cortile, cantina e wc allo stesso piano; a confini: . . . . . .*". Gli identificativi catastali vengono così riportati: " . . . . *censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di: Genova alla Partita 2622 Sez. SEP foglio 57A mappale 66 sub 2 in VIA G. SOLIMAN n. 7R – piano T zona 2 Categ. C/1 classe 12,* ***con consistenza e rendita da attribuirsi in base alla denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Genova in data 5 febbraio 1980, protocollata con il N. 521.***"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detta variazione catastale non è però allegata alla scrittura di compravendita e nemmeno reperibile presso il Not. Piero Biglia; la visura catastale attuale, non essendo mai stata evasa detta variazione, riporta ancora i seguenti dati identificativi e di classamento: Sezione Urbana SEP – Foglio 57 (già 57A) – Particella 449 (già 66) – Sub 2 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1 – Classe 12 – **Consistenza mq. 19** - **Superficie Catastale mq. 22** – Rendita Euro 964,59 (qui **All. "A"**); la relativa unica planimetria (datata 12/01/1940) depositata agli atti del Catasto rappresenta un unico locale con all'interno un ripostiglio (qui **All. "B"**).

Per detta ragione, lo scrivente in data 13/07/2017 ha inoltrato, presso l'Agenzia delle Entrate, istanza di correzione del Catasto Fabbricati per "mancata evasione denuncia di variazione" - Protocollo n° 121118 - (qui **All. "C"**). A riscontro di detta istanza, l'Agenzia in data 04/12/2017 ha dichiarato di non avere a disposizione la documentazione richiesta (qui **All. "D"**); quindi i dati identificativi e di classamento dell'immobile non possono essere variati, pertanto sono rimasti e rimangono tutt'ora quelli appena sopra riportati.

Premesso quanto precede devesi riferire che in occasione del sopralluogo condotto presso l'immobile, è stato accertato uno stato di fatto ben differente da quello rappresentato dall'unica planimetria (datata 12/01/1940) depositata agli atti del Catasto (qui **All. "B"**). Come emerge dalla restituzione grafica dei rilievi operati (qui **All. "E"**), il negozio risulta composto da: locale di ingresso, contiguo retrostante locale dal quale si accede ad un piccolo cortile a cielo aperto sul quale insiste un volume in muratura all'interno del quale trovano sistemazione il servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienico ed un locale deposito; il tutto per una superficie complessiva di circa netti mq. 67,00 e lordi mq. 83,00, oltre a detto piccolo cortile di circa mq. 10,40.

Come avanti riferito, l'attuale consistenza è derivata in epoca non nota da dichiarati frazionamento e fusione; tuttavia non è stato e non è possibile accertare cosa effettivamente fosse stato frazionato e fuso poiché tali operazioni hanno indubbiamente coinvolto altre unità immobiliari del fabbricato, anch'esse non note ed allo stato non accertabili. Soltanto dalla lettura della citata variazione catastale - come detto irreperibile - sarebbe stato possibile risalire all'effettiva consistenza originaria dei luoghi.

==========

A seguito di quanto precede all'udienza del 10/11/2023, l'Ill.mo Sig. Giudice demandava al sottoscritto " . . . *l'incarico di fornire chiarimenti in relazione alla situazione catastale ed urbanistica dell'immobile costituente il "Lotto 1 . . .* ".

Per poter fornire i richiesti chiarimenti, il sottoscritto, anche in considerazione di quanto in precedenza riferito (altre unità immobiliari), in data 22/11/2023 inoltrava specifica istanza per essere autorizzato ad accedere presso Pubblici Uffici al fine di prendere visione ed estrarre copia di documentazione afferente ad immobili (circostanti e/o soprastanti a quello in esame) anche di altre proprietà che avrebbero potuto essere interessati dai citati "*frazionamento e fusione*" quindi aver ceduto relative porzioni al fine di dare origine all'attuale consistenza del negozio in argomento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A fronte di detta istanza, in data 30/11/2023 lo scrivente veniva autorizzato a procedere in tal senso.

Nel corso dei nuovi recenti accertamenti è stato preso in considerazione anche l'appartamento soprastante al negozio in questione e precisamente quello ubicato al primo piano contrassegnato con l'interno n° 1 dell'edificio civico n° 1 della Via Giacomo Soliman.

Dall'esame della visura catastale storica di detto appartamento è emerso che già al 13/01/1940 lo stesso era intestato come segue:

- ✓ Casadio Giorgietta proprietà fino al 05/03/1980;
- ✓ Piazza Ebe usufrutto 1/2 fino al 05/03/1980;

ovvero le stesse persone che in data 12/02/1999 hanno venduto il negozio all'esecutato [redacted].

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dalla Nota di Trascrizione R.G. n° 9093 – R.P. n° 6830 del 03/04/1980, emerge che le predette Signore con scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. Carlo Giannattasio di Genova – Registrata a Genova Ufficio Atti Privati il 21/03/1980 al n° 2039 – in data 05/03/1980 hanno venduto l'appartamento sito in Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman civico n° 1 interno n° 1. La relativa indicazione degli identificativi catastali è seguita dalla frase: " . . . . . *con riferimento alla denuncia di variazione di consistenza presentata all'UTE di Genova ed ivi registrata il 05/02/1980 al n° 521.*"; documento tuttavia anche qui assente.

La medesima denuncia di variazione citata nel successivo atto di compravendita del 12/02/1999 con il quale le stesse persone hanno venduto il negozio all'esecutato [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di verificare la citata "*variazione di consistenza*" lo scrivente, autorizzato dell'Ill.mo Sig. Giudice, ha richiesto ed ottenuto dal Catasto Fabbricati le 2 planimetrie dell'appartamento presenti agli atti.

La prima – quella di impianto datata 12/01/1940 - rappresenta l'appartamento con relativi accessori indiretti definiti quali "*cantina piccola*", "*cantina grande*" e "*cortile*" (**All. "F"**); la seconda, datata 12/06/2007, è stata depositata agli atti del Catasto Fabbricati per aggiornamento grafico in conseguenza di diversa distribuzione degli spazi interni (**All. "G"**). Come si può osservare dal confronto delle suddette 2 planimetrie, nella seconda non sono più rappresentati gli accessori indiretti: "*cantina piccola*", "*cantina grande*" e "*cortile*"; ciò può significare che gli stessi siano stati frazionati dall'appartamento a cui erano legati per una successiva vendita.

Per quanto attiene alla "*cantina piccola*" dagli accertamenti eseguiti non sono emersi elementi per poter stabilirne le attuali destinazione e proprietà; invece, relativamente alla "*cantina grande*" ed al "*cortile*", visti il collegamento tra loro, le relative forme geometriche e l'ubicazione al piano terreno, si può riferire con ragionevole certezza che entrambi costituiscono l'ampliamento del negozio n° 7 rosso (**All. "E"**) rispetto alla sua consistenza originaria (**All. "B"**). Pertanto, sempre con ragionevole certezza, si può riferire che la ormai nota – tuttavia in oggi ancora irreperibile - " . . . *denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Genova in data 5 febbraio 1980, protocollata con il N. 521* . . . " citata in entrambi gli atti di compravendita (1980/appartamento interno n° 1 e 1999/negozio n° 7 rosso) trattasse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appunto questo fatto.

Ora, ricordando che nell'"Atto di Pignoramento Immobiliare" del 15/11/2016 (**All. "H"**) il negozio in esame è stato descritto con i seguenti identificativi e dati di classamento del Catasto Fabbricati: *". . ._. . natura C/1 (negozi e botteghe) sito al civico 7R di Via Soliman, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (Sez. SEP) al foglio 57, mappale 449, subalterno 2, ctg. C/1,* ***mq. 19;***" allo scrivente corre l'obbligo di evidenziare che i dati soprariportati non possono identificare l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui attualmente si trova bensì nel suo originario (cfr. **All. "B"** con **All. "E"**). Infatti, qualora fosse stata recepita dal Catasto Fabbricati, la più volte citata "*denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'U.T.E. di Genova in data 5 febbraio 1980, protocollata con il N. 521"*, l'Ufficio avrebbe certamente provveduto a modificare gli identificativi quali Mappale e Subalterno nonché i dati di classamento quali Classe e Consistenza; quest'ultima in oggi pari ad una superficie di circa **mq. 83,00**, oltre a piccolo cortile di circa **mq. 10,40** anziché i sopracitati **mq. 19,00** che peraltro risultano tutt'ora agli atti quale consistenza catastale.

Come riferito in precedenza detta denuncia di variazione è risultata tutt'oggi irreperibile pertanto al sottoscritto non è noto come la stessa sia stata predisposta e se abbia anche considerato la necessità di redigere il "Tipo Mappale" per aggiornamento della mappa in conseguenza dell'ampliamento del negozio.

A quest'ultimo proposito devesi però riferire che da accertamenti eseguiti in loco, nonché dall'esame della mappa catastale attuale (C.T.:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Seziona 3^ - Foglio 81) e di quella di impianto – allo stato fuori uso – (C.T.: Sezione 3^ - Foglio 57) una porzione dell'ampliamento del negozio, così come risulta dall' attuale consistenza (**All. "E"**), **insiste su altri mappali non di proprietà dell'esecutato** [redacted] il tutto come graficamente rappresentato negli elaborati grafici mediante sovrapposizione dell'attuale planimetria del negozio sia con la mappa attuale sia con quella di impianto fuori uso (**All. "I1" e "All. I2"**).

Tutto quanto precede riguarda la verifica della conformità catastale del negozio; per quanto attiene invece la verifica della conformità urbanistica, lo scrivente può riferire quanto in appresso.

Relativamente al negozio sito in Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso, nulla è stato reperito presso l'archivio progetti del Comune di Genova pertanto, per le verifiche dal caso, devesi fare riferimento alle planimetrie catastali di impianto ovvero a quella che rappresenta il negozio n° 7 rosso (**All. "B"**) ed a quella che raffigura il soprastante appartamento interno n° 1 (**All. "F"**); entrambe datate 12/01/1940. Come già riferito in precedenza si può dedurre con ragionevole certezza che due degli accessori indiretti presenti nella planimetria dell'appartamento siano quelli frazionati da quest'ultimo e fusi al negozio così da costituire l'attuale maggior consistenza del medesimo; accessori indiretti, si diceva, ovvero quelli rispettivamente definiti "cortile" e "cantina grande". Tuttavia, a quest'ultimo riguardo si rileva che all'interno del cortile – alla data del 12/01/1940 - non è presente il volume che comprende il w.c. ed il locale deposito entrambi graficamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rappresentati nella planimetria attuale del negozio (**All. "E"**).

Tale ampliamento costituisce una difformità urbanistica a fronte della quale, avuto riguardo alla fascia temporale della relativa realizzazione, dovrà essere inoltrata Istanza di Sanatoria Edilizia presso il Comune di Genova; **fascia temporale che allo stato non è possibile accertare quindi non nota**.

- **Ipotesi di Fasce temporali**:

1) Antecedente al 31/10/1942 (Legge 17 Agosto 1942, n° 1150)

Non è necessario inoltrare Istanza di Sanatoria Edilizia al Comune di Genova ma esclusivamente provvedere all'aggiornamento grafico catastale sia della mappa (Catasto Terreni) sia del negozio (Catasto Fabbricati) a seguito del relativo ampliamento. È previsto il pagamento di diritti allo stato non quantificabili per le ragioni di cui a seguito.

2) Dal 31/10/1942 al 31 Agosto 1967 (Legge 06 Agosto 1967, n° 765)

È necessario inoltrare Istanza di Sanatoria Edilizia al Comune di Genova ai sensi dell'Art. 48 – 3° comma della Legge Regione Liguria 06 Giugno 2008, n° 16 e ss.mm.ii. nel quale è anche previsto il versamento di una oblazione pari ad **€. 10.328,00** per il caso di specie. Occorre anche provvedere all'aggiornamento grafico catastale sia della mappa sia del negozio a seguito del relativo ampliamento; è previsto il pagamento di diritti allo stato non quantificabili per le ragioni di cui a seguito.

3) Dal 01/09/1967 al 31/03/2003 (Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 - Legge 24 Novembre 2003, n° 326)

Per gli abusi commessi in questa fascia temporale occorre inoltrare Istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'Art. 40 delle Legge 28 Feb-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

braio 1985, n° 47 e ss.mm.ii. ove è previsto il pagamento di una somma per oblazione allo Stato ed una per oneri di costruzione al Comune.

➢ **Calcolo dell'oblazione:**

✓ Per il volume costruito ex-novo nel cortile (bagno + deposito) = mq.

mq. (3,73 + 11,52) = mq. 15,25 netti

mq. 15,25 x €. 150,00/mq. = **€. 2.287,50**.

✓ Per il mutamento della destinazione d'uso del vano aggiunto (da cantina a negozio) = mq. 30,00 netti

mq. 30,00 x €. 80,00/mq. = **€. 2.400,00**.

✓ Totale oblazione allo Stato = €. (2.287,50 + 2.400,00) = **€. 4.687,50.**

➢ **Calcolo degli oneri di costruzione:**

✓ Per il volume costruito ex-novo nel cortile (bagno + deposito) = mq.

mq. (3,73 + 11,52) = mq. 15,25 netti

mq. 15,25 x €. 367,42/mq. = **€. 5.603,16**.

✓ Per il mutamento della destinazione d'uso del vano aggiunto (da cantina a negozio) = mq. 30,00 netti

mq. 30,00 x €. 220,46/mq. = **€. 6.613,80**.

✓ Totale oneri di costruzione al Comune = €. (5.603,16 + 6.613,80) = **€. 12.216,96.**

✓ **Totale Generale per oblazione ed oneri di costruzione = €. (4.687,50 + 12.216,96) = €. 16.904,46.**

Anche per questa 3^ ipotesi occorre provvedere all'aggiornamento grafico catastale sia della mappa sia del negozio a seguito del relativo ampliamento; è previsto il pagamento di diritti allo stato non quantificabili per le ragioni di cui a seguito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agli importi di cui sopra dovranno essere sommati i costi delle necessarie prestazioni professionali che nella 1^ ipotesi possono stimarsi pari a circa **€. 2.000,00** (o meglio visti a consuntivo) oltre oneri di Legge mentre nella 2^ o nella 3^ ipotesi si possono stimare pari a circa **€. 5.000,00** (o meglio visti a consuntivo) oltre oneri di Legge.

La regolarizzazione delle innanzi riferite difformità catastali ed urbanistiche è in evidente rapporto di interdipendenza per cui non è possibile regolarizzare la situazione catastale se prima non si regolarizza quella urbanistica e/o viceversa.

In conclusione, si può evidenziare che tutto quanto precede relativo alla regolarizzazione sia catastale sia urbanistica del negozio n° 7 rosso della Via Giacomo Soliman è stato riferito ai soli fini dell'informazione perché, allo stato, non è possibile operare alcuna regolarizzazione atteso che, come già in precedenza riferito, l'ampliamento del negozio stesso ha interessato (invaso) altri mappali non di proprietà dell'esecutato [redacted], il tutto come graficamente rappresentato negli elaborati grafici mediante sovrapposizione dell'attuale planimetria del negozio sia con la mappa attuale sia con quella di impianto fuori uso (**All. "I1" e "All. I 2"**).

Situazione questa che con tutta probabilità dipende da un errore della mappa catastale che il singolo privato non può correggere se non con l'interessamento di tutte le proprietà coinvolte ma soprattutto del Catasto.

==========

Con quanto precede, il sottoscritto ritiene di aver fornito i richiesti chia-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rimenti in relazione alla situazione catastale ed urbanistica del negozio sito in Genova-Sestri Ponente, Via Giacomo Soliman n° 7 rosso, già costituente il “Lotto 1” nella “Relazione di Stima” datata 08 Marzo 2018; tuttavia rimane a disposizione per ogni eventuale occorrenza ed in attesa di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre al riguardo di quanto esposto.

Con osservanza.

Genova, 15 Aprile 2024

L’Esperto d’Ufficio

- Geom. Elio Picasso –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009