

R.F. n. 98/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione VII° Fallimentare Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Presidente dott. Daniele Bianchi

Cutarore: dott.ssa Stefania Chiaruttini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Integrazione Relazione di stima

Immobili di proprietà

in liquidazione ubicati in Genova
Area Campi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Pagano Doria n.9/10 - 16126 Genova
Tel. 010 5956865 - Cell.347 4668577

Ordine degli architetti di Genova n. 1558 Consulente Tecnico Tribunale di Genova
C.F. DSMLCU59L62D969L - P.I. 02943780102 - e mail:arch.luciadisumma@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1558 e Consulente Tecnico del locale Tribunale, con studio in Via Pagano Doria n. 9/10 - Genova, a seguito delle osservazioni e richieste avanzate da Aste Giudiziarie e al fine di agevolare la vendita dei beni stimati con relazione datata 29/05/2025, redige la presente relazione integrativa, così articolata.

1. Sul mappale 1140 (ex mappale 160)

2. Sul mappale 960 (mapp. 960 a Catasto Terreni e mapp.755 sub 2 a Catasto Fabbricati)

3. Sull'ex mappale 401 oggi mappale 1150 sub 1

4. Sul mappale 949

5. Sui mappali 1140 (ex 160), 1143 (ex 210), 1145 (ex 211), 954, 955 di proprietà di

in liquidazione interessati dalla presenza di galleria sotterranea di proprietà in liquidazione e da corridoio sotterraneo di proprietà di terzi. Corridoio con funzione di collegamento tra la Villa Casanova ed il tracciato più esteso di gallerie sotterranee (ex rifugio antiaereo) tra cui la porzione di galleria di proprietà di .

Allegati

1. Visura storica mappale 1140

2. Visura storica mappale 960 (catasto terreni)

2^a. Visura storica mappale 755 sub 2 (catasto urbano)

3. Visura storica ex mappale 401 oggi mappale 1150 sub 1

4. Foto aeree del 2012, 2014, 2022 e 2025 tratte da google earth

5. Planimetria di sovrapposizione Vax fg.75 e tracciato gallerie e corridoio sotterranei

1. Sul mappale 1140 (ex mappale 160)

Si precisa che in occasione dell'accatastamento della porzione di galleria sotterranea (ex rifugio antiaereo) di proprietà di in liquidazione, erano stati necessariamente variati i numeri dei mappali dei terreni soprastanti la porzione di galleria. In tale occasione il mappale 160 è

divenuto il 1140. Tuttavia, per mero errore materiale del geometra incaricato di svolgere l'attività di accatastamento, la qualità del mappale 1140 era divenuta erroneamente Ente Urbano anziché rimanere Bosco Ceduo.

La situazione è stata catastalmente rettificata e si allega la visura storica del mappale 1140 ove ricompare correttamente la qualità Bosco Ceduo (All.1).

2. Sul mappale 960 (mapp. 960 a Catasto Terreni e mapp.755 sub 2 a Catasto Fabbricati)

Il mappale 960 era classificato come ente urbano ancora intestato a . E' stato quindi volturato in capo a in liquidazione ed è stato accatastato all'urbano con qualità Area Urbana (F/1) . Si precisa che a catasto terreni il mappale è il n. 960, si allega la visura storica (All.2), mentre a catasto urbano tale mappale è divenuto il 755 sub 2, correttamente intestato al in liquidazione (All.2a).

3. Sull'ex mappale 401 oggi mappale 1150 sub 1

Il mappale 401, come indicato nella relazione di stima, corrispondeva ad una cisterna dell'acqua a pianta circolare, ed era accatastato in categoria FU (da accertare). Tale mappale è stato portato all'urbano con pratica DOCFA in categoria D/7 con i seguenti dati : fg.75 mappale 1150 sub 1. Si allega la visura storica dell'ex mappale 401, oggi mapp.1150 sub 1 (All.3).

4. Sul mappale 949

Nella relazione di stima redatta dalla scrivente e datata 29 maggio '25 era stato segnalato che su una porzione del mappale 949 , come visibile nelle immagini aeree tratte da google maps (All.4), vi è la presenza di una porzione coltivata ad orto. L'orto è sul mappale 950 di proprietà di terzi e, da quanto si è potuto vedere sulle immagini satellitari, sconfina nel mappale 949 di proprietà di in liquidazione.

Per scongiurare eventuali azioni di usucapione, la scrivente ha quindi ricercato immagini aeree che potessero datare la comparsa di tale porzione coltivata. Sono state quindi reperite due interessanti immagini aeree su google earth. Un'immagine risale al 2012, ove la zona coltivata non è ancora presente e un' immagine è del 2014, in cui è invece presente la porzione coltivata. Ciò sta a

significare che l'orto ha fatto la sua comparsa tra il 2012 ed il 2014 (All.4- Foto aeree del 2012 , 2014 , 2022 e 2025 tratte da google earth).

5. Sui mappali 1140 (ex 160), 1143 (ex 210), 1145 (ex 211), 954, 955

di proprietà di _____ in liquidazione interessati dalla presenza di galleria sotterranea di proprietà del Fallimento e da corridoio sotterraneo di proprietà di terzi che funge da collegamento tra la Villa Casanova ed il tracciato più esteso di gallerie sotterranee (ex rifugio antiaereo) tra cui la porzione di galleria di proprietà di _____ in liquidazione.

In considerazione del fatto che i mappali interessati dalla presenza di gallerie e/o corridoi sotterranei devono essere posti in vendita, si è posto il problema di individuare la quota parte di ogni singolo mappale libera dalla presenza di manufatti nel sottosuolo e la quota parte , sempre di ogni singolo mappale, interessato dalla presenza di manufatti sotterranei da porre in vendita in diritto superficiario. Si precisa che i calcoli sono stati eseguiti su base catastale.

Si elencano quindi i mappali di proprietà _____ in liquidazione interessati dalla presenza di galleria sotterranea (di proprietà di _____ in liquidazione) e da corridoio sotterraneo di proprietà di terzi. Si allega la planimetria _____ di sovrapposizione dell'estratto di mappa Vax fg.75, ove sono indicati i numeri dei mappali, con i tracciati della galleria e del corridoio sotterranei sopra menzionati (All.5).

- **Mappale 1140** (ex 160) della superficie catastale di mq. 740 di cui mq. 725 liberi, ossia diritto proprietà da trasferire 100% e mq. 15 sovrastanti la galleria di proprietà del Fallimento in diritto di superficie.

- **Mappale 1143** (ex 210) della superficie catastale di mq. 720 di cui mq. 670,50 liberi, ossia diritto proprietà da trasferire 100%, mq. 47,2 sovrastanti galleria di proprietà del Fallimento in diritto di superficie e mq. 2,3 sovrastanti corridoio sotterraneo di collegamento delle gallerie con la Villa Casanova di proprietà di terzi in diritto di superficie.

- **Mappale 1145** (ex 211) della superficie catastale di mq. 3640 di cui mq. 3524 liberi, ossia diritto proprietà da trasferire 100%, mq. 66 sovrastanti galleria di proprietà del Fallimento in diritto di

superficie e mq. 50 sovrastanti il corridoio sotterraneo di collegamento delle gallerie con la Villa Casanova di proprietà di terzi in diritto di superficie.

- **Mappale 954** della superficie catastale di mq. 3149 di cui mq. 3098 liberi, ossia diritto proprietà da trasferire 100% e mq. 51 sovrastanti il corridoio sotterraneo di proprietà di terzi e di collegamento delle gallerie con la Villa Casanova in diritto di superficie.

- **Mappale 955** della superficie catastale di mq. 601 di cui mq. 558 liberi, ossia diritto proprietà da trasferire 100% e mq. 43 sovrastanti il corridoio sotterraneo di collegamento delle gallerie con la Villa Casanova di proprietà di terzi in diritto di superficie.

Si precisa che il valore di stima dei terreni indicato nella relazione di stima datata 29 maggio '25 resta invariato poiché in ragione anche di tale situazione era stata applicata una detrazione del 30% al valore di stima.

Si rimette la presente relazione integrativa alla spett.le curatela del Fallimento

e ad

Aste Giudiziarie per procedere con l'attività di vendita dei beni stimati.

Genova, 20 ottobre 2025

arch. Lucia Di Summa

PRODOTTORE
ARCHITETTO
LUCIA DI SUMMA
10/10/2025
PUBBLICAZIONE