

# SIMONE ARDIGO' ARCHITETTO

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 257/2023 riunita alla 75/2020

Giudice: BALBA ANDREA

Parti:

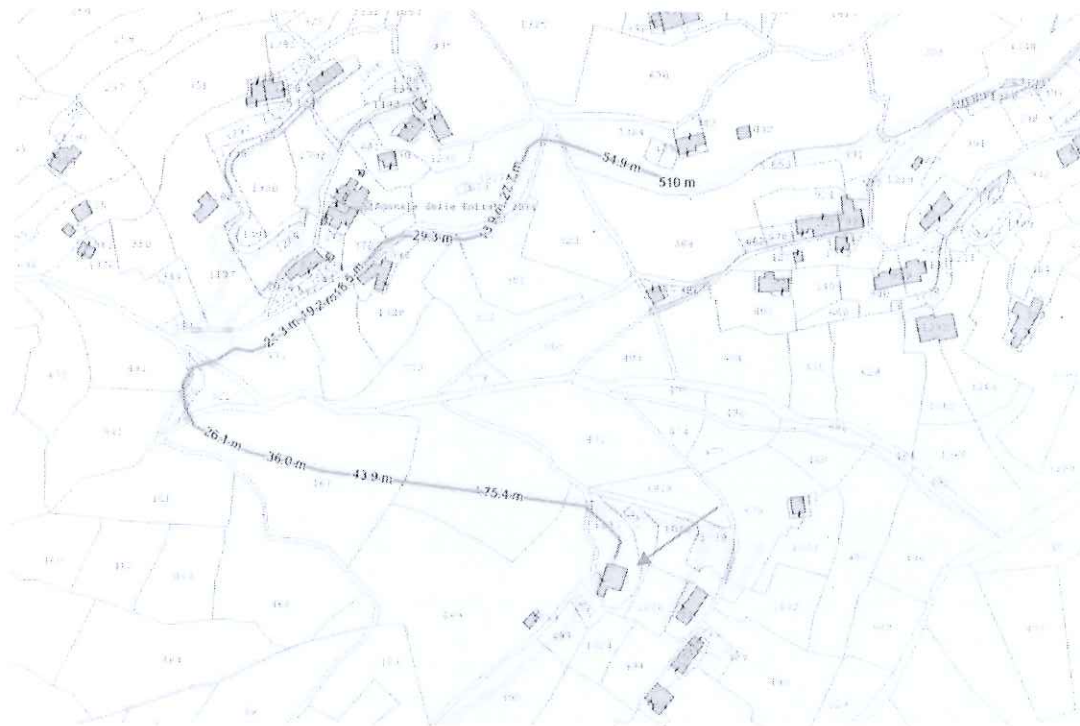
Debitore:

Genova, li 09/09/2024

Ill.mo Giudice Dott. Andrea Balba,  
in relazione all'esecuzione immobiliare in oggetto,  
vista la segnalazione del Custode SO.VE.MO. srl, del 19.07.2024 (che si allega),  
fatte le verifiche del caso dove emerge quanto già riportato in perizia e cioè che la strada  
vicinale carraia (Via Passalacqua) che si sviluppa nell'area oggetto di indagine, nella sua  
interezza è tutta "privata" che nel nostro caso va dalla sbarra elettrificata posta all'inizio della  
strada e fino agli ambiti dell'edificio oggetto di indagine coi civici 32B e 32C: il civico 32C è  
l'appartamento degli esecutati.

In allegato l'elenco dove si sono catalogati i vari tratti, insistenti sui mappali del foglio 27, con  
indicazione dei proprietari dei terreni stessi.

Qui di seguito è evidenziato in blu il percorso della strada, interposto alla mappa catastale ed a  
google maps (con la freccia rossa si è evidenziato l'edificio al civico 32 di interesse alla  
procedura).



Via Passalacqua è stata costruita su ex strade vicinali e sentieri; quindi, in parte in realtà ricade ancora nel mappale "strada", risultando quindi senza intestati.



Come già evidenziato in perizia, si è dichiarato NON REGOLARE sia l'appartamento (vedere sezione dedicata) ma anche la rampa carraia oltreché anche la strada privata di Via Passalacqua compresa la sbarra elettrificata al suo capo: saranno necessarie delle pratiche di sanatoria da istruire con il Comune di Rapallo atte a regolarizzare sia l'appartamento sia la strada (tale specifica pratica si presume debba essere presentata da tutti i soggetti/proprietari interessati nell'area).

In virtù di quanto sopra descritto si indica che la strada di accesso alla proprietà sul civico 32C e limitrofi terreni in esecuzione, compreso terreno subalterno 11 usato come area a parcheggio (tutti nel foglio 27, mappale 1233), oltreché tutte le altre quote dove non specificate sull'intero asse della strada vicinale carraia privata di Via Passalacqua, non hanno uno specifico identificativo catastale e sono da considerarsi come delle "pertinenze" ed in quanto tali sono da inserire assieme all'intero compendio immobiliare descritto alla vendita all'atto.

2

Si rimane a disposizione ed in attesa di un Suo cortese riscontro

Cordiali saluti  
Arch. Simone Ardigo'



*Simone Ardigo'*

#### Allegati

01- Comunicazione SO.VE.MO. srl, del 19.07.2024 con relativo verbale di sopralluogo del 18.07.2024

02-Elenco mappali

SIMONE ARDIGO' ARCHITETTO

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova - n° 3715

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA, n° 2954

Sede Legale e Ufficio: Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova

Workshop: Distacco piazza Marsala, 4/2 - 16122 Genova

mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090

e-mail: simoneardigo@saworkshop.com - Web site: www.saworkshop.com - skype: simone.ardigo

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

## Simone Ardigò

---

**Da:** immobiliare@sovemo.com  
**Inviato:** venerdì 19 luglio 2024 12.12  
**A:** Simone Ardigò  
**Cc:** studiolegale.granata@alice.it  
**Oggetto:** R.G. 75/20 + 32/22 + 257/23 - IMMOBILE IN RAPALLO VIA PASSALACQUA 32C  
**Allegati:** 20240719115140159.pdf

Buongiorno Arch. Ardigò,  
con la presente Le segnalo che il collega *[nome]*, in data 18/07/2024, ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile in oggetto indicato per permettere la visione dello stesso ai potenziali acquirenti, alla presenza dell'esecutato, il quale ha dichiarato che il posto auto è raggiungibile unicamente mediante strada privata, di cui lo stesso *[nome]* e la *[nome]* sono proprietari, unitamente ad altri soggetti estranei alla procedura. Si precisa che la strada privata citata non è stata colpita dal pignoramento e che il posto auto, diversamente, sarebbe accessibile solo pedonalmente.

Pertanto, alla luce della problematica insorta, ed in considerazione dell'asta che si terrà in data 18/09/2024, Le chiedo di eseguire con urgenza le opportune verifiche e di relazionare al Giudice di modo che intervenga con i provvedimenti del caso.

Allego copia del processo verbale per opportuna consultazione.

Rimango a disposizione, grata per la Sua collaborazione

Cordiali saluti

*Bianca Battaglia*  
SOVEMO IMM.RE  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE  
TRIBUNALE DI GENOVA



SOVEMO SRL  
C.so Europa 139 16132 Genova  
Tel. 010 5299253 - fax 010 9998695  
e-mail: [immobiliare@sovemo.com](mailto:immobiliare@sovemo.com)  
sito web: [www.ivggenova.com](http://www.ivggenova.com)

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE del TRIBUNALE DI GENOVA  
SO.VEMO S.r.l.

Corso Europa, 139 - 16132 GENOVA  
Tel. 010 5299253 - Fax 010 9998695  
www.sovemo.com / e-mail: immobiliare@sovemo.com

R.G.E. n° 75/20+32/211257/23 Parti: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

Giudice dell'esecuzione: DOTTA

Immobile sito in: RAPALLO VIA PASSALACQUA 32 C

Delegato alla vendita: AVV. FRANCESCA CALVARI

PROCESSO VERBALE

Il giorno 18 del mese di LUGLIO dell'anno 20 24 alle ore 13:00-13:35  
in RAPALLO VIA PASSALACQUA 32 C

a seguito dell'ordinanza del sig. Giudice dell'Esecuzione di Genova, l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, verbalizza quanto segue:

Presenti: SIC SI DA ATTO CHE  
IN DATA ODIERNA È STATO EFFETTUATO UN SOPRALLUOGO  
 PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA AL FINE  
DI PENDETTERNE LA VISIONE ALLE PERSONE INTERESSATE.  
IL SIC DICHIARA CHE  
L'ACCESSO AL PARCHEGGIO SUB 10 HA DEI CONPROPRIETARI  
INCLUSO LUI E LA SUA QUOTA NON È STATO  
PIGNORATA E PERTANTO L'ACCESSO AI TERRENI  
ADIBITI A PARCHEGGIO DEVE AVVENIRE TRADITE  
STRADA VICINALE PEDONALE. (TERRENO PARCHEGGIO  
IDENTIFICATO SUB 11).

L'incaricato dell'IVG: \_\_\_\_\_

I presenti: \_\_\_\_\_

INTESTATO 3

INTESTATO 2

INTESTATO 1

ENTE URBANO mappale in comune con civici 32B e 32C

|    | MAPPALI CON INSISTENTI STRADA | LUNGHEZZA TRATTO |
|----|-------------------------------|------------------|
| 1  | 1233                          | 28,20            |
| 2  | 469                           | 11,30            |
| 3  | 470                           | 70,30            |
| 4  | 467                           | 102,20           |
| 5  | 521                           | 8,00             |
| 6  | 376                           | 20,30            |
| 7  | 377                           | 46,00            |
| 8  | 545                           | 26,10            |
| 9  | MAPPALE STRADA                | 89,40            |
| 10 | 1384                          | 55,00            |
|    |                               | 456,80           |

FOGLIO 27 DI RAPALLO