

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Sezione VII Civile

**Ill.mo GIUDICE Dott. T. SDOGATI**

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G. 600/2021**

**PRISMA SPV s.r.l.**

Esecutante

Avv. Federico Cervetti

**CONTRO**

Esecutati

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

La sottoscritta Ing. Laura Sacchi, giusta nomina a CTU del 23/02/2022, per il procedimento in epigrafe, in risposta a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. T. Sdogati, il 23/12/2023, a mezzo notifica del giorno 27/12/2023, provvede ad esporre come di seguito riportato.

In merito alla servitù di passaggio carrabile e/o pedonale nei termini descritti dal contratto allegato da So.Ve.Mo. all'istanza del 21.12.2023 (atto di compra-vendita Rep. 40869 del 07/09/1998 Dott. Massimo di Paolo) e per come dedotta dal terzo: *"la parte venditrice dichiara che sono comprese nella vendita e pertanto annesse al locale in oggetto (civico 47R di Viale alla Pineta), la vasca per l'acqua sita all'esterno del caseggiato civici 11 e 13 stessa via, le coperture dei distacchi subalterni 5 e 6 degli appartamenti 11 e 13, autorizzazione al mantenimento sul distacco del locale civico 47R di ogni impianto necessario per l'attività di carrozzeria quali forno per verniciatura, attrezzature varie ecc. e autorizzazione per ogni ulteriore attività di*

*ampliamento e modifiche sotto gli obblighi di legge. La parte venditrice riconosce a favore del locale 47R l'esistenza del passaggio pedonale o veicolare per l'accesso dal Viale delle Palme per manutenzione agli impianti di cui sopra e/o intervenuti di qualsiasi natura sulla soletta di copertura".*

Premesso che, non risultando chiara la descrizione della consistenza del civico 47R di Viale alla Pineta come effettuata nell'atto di compra-vendita di cui è stato riportato lo stralcio indicato dal terzo (atto di compra-vendita Rep. 40869 del 07/09/1998 Dott. Massimo di Paolo), è stata estratta la planimetria catastale dell'immobile civico 47R, negli anni 1964, 1987, 1988 e 1998 (ultima in atti).

Considerato che:

Dall'interpretazione di quanto descritto nell'atto di cui in trattazione e negli elaborati grafici estratti appositamente di cui sopra (ove si evincono importanti e sostanziali variazioni di consistenza nel tempo), nonché per quanto verificato nella planimetria catastale del sub 6 (non del sub 5 in quanto di altra proprietà non coinvolta nel trasferimento dei beni di proprietà degli odierni esecutati), oltre che sui luoghi, ove non esistono coperture di sorta (escludendo il piccolo fabbricato abusivo – non è stato reperito alcun atto autorizzativo - di cui alla descrizione in perizia e che dovrà essere sottoposto a rimozione/demolizione), si ritiene che *le coperture dei distacchi subalterni 5 e 6 degli appartamenti 11 e 13*, indicate nell'atto in trattazione siano, in vero, le coperture (in materiale plastico e metallico) delle superfici appartenenti al civico 47R, confinanti con i subalterni 5 e 6 e sottomesse rispetto a questi rappresentati da terreni a cielo aperto (o terrapieno) dotati di autonomia catastale.

Dalla lettura dell'atto sottoposto a So.Ve.Mo da parte del terzo, non risulta affatto chiaro di quale passaggio carrabile su Via delle Palme si tratti laddove viene riportato *“La parte venditrice riconosce a favore del locale 47R l'esistenza del passaggio pedonale o veicolare per l'accesso dal Viale delle Palme per manutenzione agli impianti di cui sopra (omissis...) e/o intervenuti di qualsiasi natura sulla soletta di copertura”* (presumibilmente l'accesso al civico 47r stesso), né quale sia la soletta di copertura da mantenere di cui si parla, la cui proprietà sembrerebbe esclusiva del civico 47R.

Dall'esame degli atti di provenienza degli immobili oggetto di esecuzione, Sub 9 e sub 6 – particella 1971- Fg. 41 Catastali non si evincono servitù, specificatamente definite e descritte, di passaggio pedonale o carrabile a carico degli immobili oggetto di esecuzione: sub. 9 (appartamento con relativo spazio antistante a cielo libero) e sub 6 (appezzamento di terreno in continuità con lo spazio aperto annesso all'appartamento sub. 9) che siano a favore di qualsiasi altra proprietà, bensì una generica definizione di seguito riportata: *“gli immobili in oggetto vengono divisi ed assegnati (così nel primo atto e “compra-venduti” nel secondo atto) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano...omissis....con tutte le accessioni, pertinenze, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive se e come esistono....omissis”* (Atto Rep. 24560 del 24/01/2006 Notaio Biglia e atto di divisione, Rep. 40870 del 07/09/1998 Dott. Massimo di Paolo – atto immediatamente successivo all'atto di compra-vendita citato dal terzo e nel quale la co-venditrice *A. ...* era soggetto a favore e contro nella divisione rogata immediatamente dopo la vendita del civico 47R, dallo stesso

Notaio Di Paolo, e quindi ben consapevole delle servitù attive e passive che a tal punto avrebbero dovuto essere ben evidenziate e non genericamente riferite).

Stante tutto quanto sopra riportato, sulla scorta degli atti e planimetria disponibili, la scrivente ritiene di non poter affermare con certezza che sussista una qualche servitù di passaggio pedonale o carrabile a carico dei beni oggetto di esecuzione contraddistinti con i subalterni 9 e 6, particella 1971 foglio 41 del Catasto di Genova, a favore di terzi.

All'uopo allega:

- Planimetrie catastali immobile civico 47R di Viale alla Pineta contraddistinto con la particella 550 del foglio 42 subalterno 7 (anni 1964, 1987, 1988 e 1998)
- Planimetrie catastali immobile civico 13 di Viale alla Pineta contraddistinto con la particella 550 del foglio 42 subalterno 9 (oggi particella 1971 foglio 41) del 1988 e 2005 (ultima in atti).
- Planimetria catastale immobile civico 13 di Viale alla Pineta contraddistinto con la particella 550 del foglio 42 subalterno 6 (oggi particella 1971 foglio 41) del 1998.
- Atto a rogito Notaio Massimo di Paolo Rep. 40870 del 07/09/1998
- Atto a rogito Notaio Piero Biglia Rep. 24560 del 24/01/2006

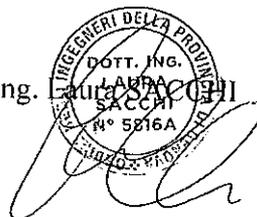
In merito allo stato infiltrativo segnalato, come disposto dall'Ill.mo Giudice, è stato concordato di effettuare un sopralluogo congiuntamente con il Custode So.Ve.Mo, il giorno giovedì 11 gennaio 2024 alle ore 15.30 al fine di verificare ed accertare l'effettiva presenza delle suddette infiltrazioni e se interessino i beni pignorati posti in vendita. Immediatamente dopo verrà

relazionato all'III.mo Giudice quanto accertato entro i termini dallo stesso assegnati.

Restando a disposizione pe rogni occorrenza, la sottoscritta CTU porge i propri ossequi.

Genova 08/01/2024

Il C.T.U. Ing. Laura SACCHI





**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Sezione VII Civile

**Ill.mo GIUDICE Dott. T. SDOGATI**

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G. 600/2021**

**PRISMA SPV s.r.l.**

Esecutante

Avv. Federico Cervetti

**CONTRO**

Esecutati

**2a INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

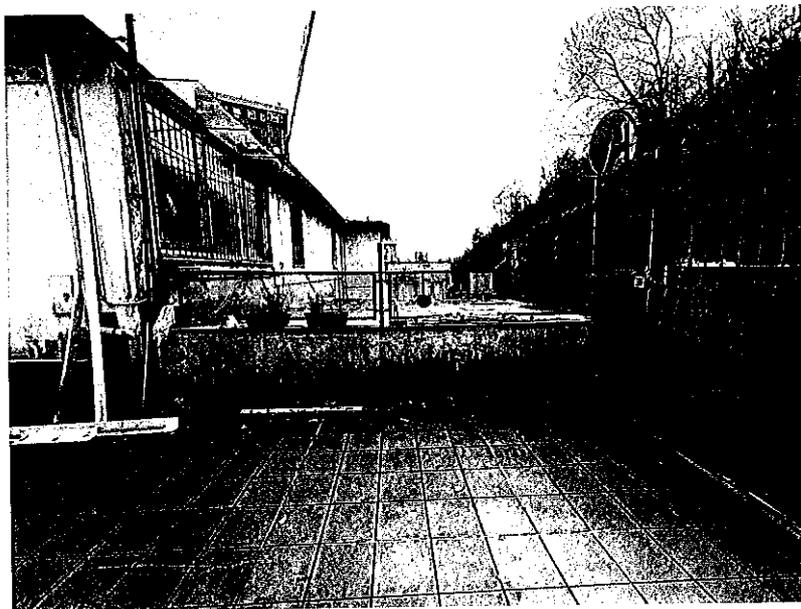
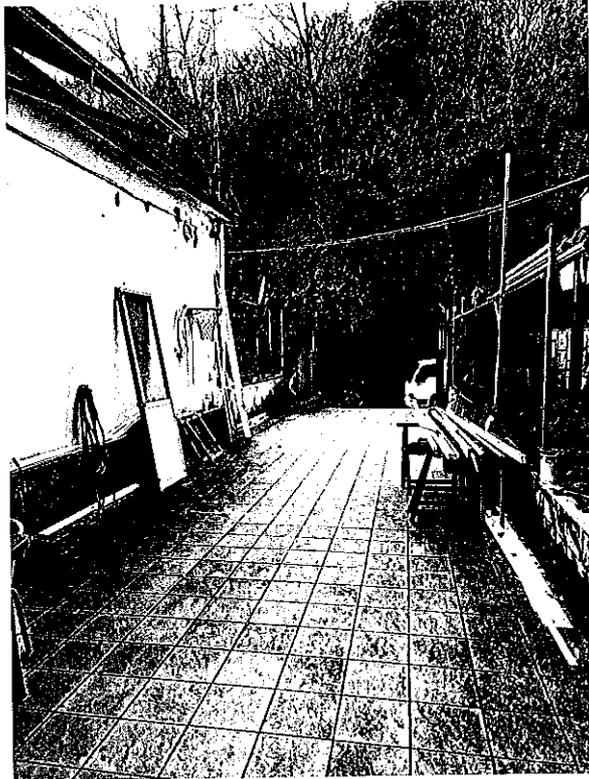
La sottoscritta Ing. Laura Sacchi, giusta nomina a CTU del 23/02/2022, per il procedimento in epigrafe, in risposta a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. T. Sdogati, il 23/12/2023, a mezzo notifica del giorno 27/12/2023, relativamente al secondo aspetto inerente i "problemi di infiltrazione derivanti dall'immobile sottoposto a pignoramento" e di cui all'istanza del Custode So.Ve.Mo, del 23/12/2023, espone quanto segue:

In data 11 gennaio u.s. la scrivente CTU unitamente a So.Ve.Mo. ha compiuto apposito sopralluogo, come disposto dall'Ill.mo Giudice, presso l'immobile sottoposto a pignoramento ed ivi, ha compiuto una verifica in merito alla presenza delle infiltrazioni segnalate da parte del proprietario dell'immobile sottostante corrispondente al civico 47R di Viale alla Pineta in Genova.

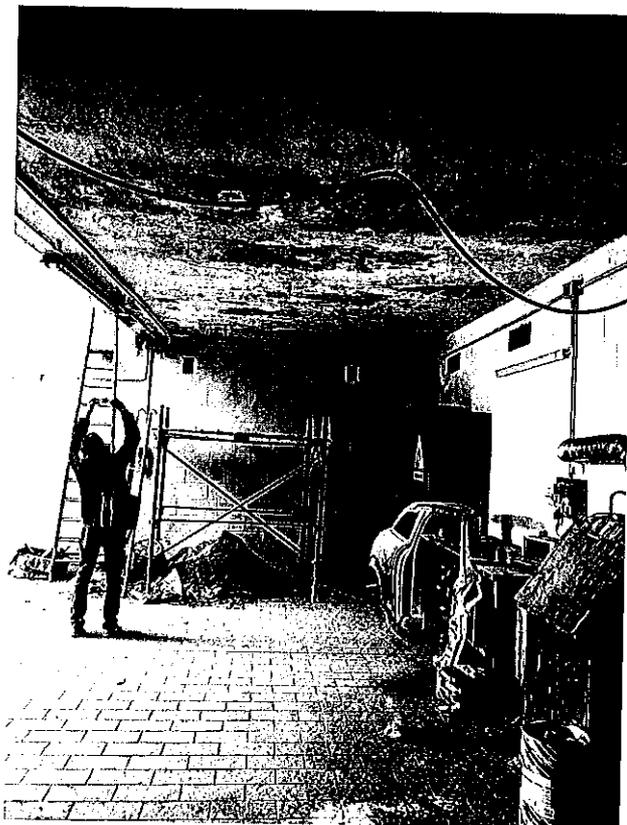
Le infiltrazioni d'acqua piovana di cui è stata accertata la presenza riguardano il primo tratto del viale d'accesso (a cielo aperto), realizzato in struttura, che

conduce all'immobile di proprietà dell'Esecutato e che costituisce copertura di uno spazio sottostante adibito a officina, appartenente all'immobile civico 47R sopra citato (si vedano alcuni scatti fotografici sotto riportati).

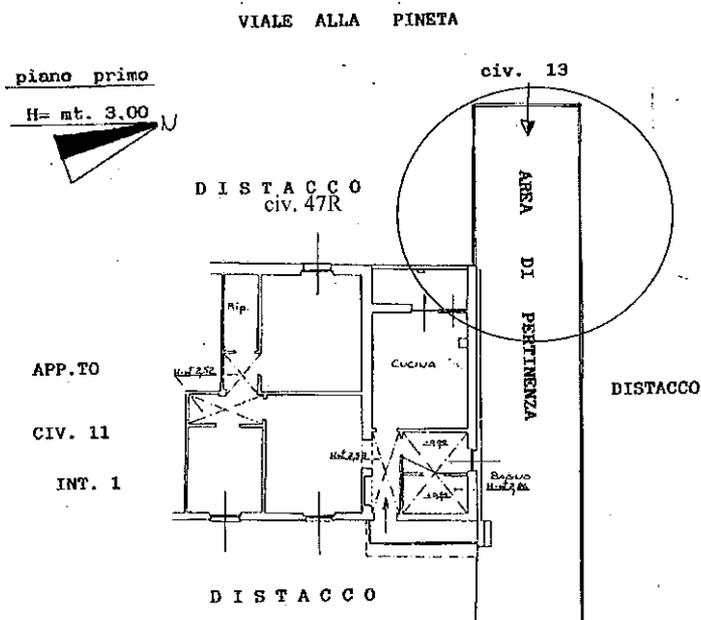
**PORZIONE DI SOLETTA VISTA DA SOPRA**



PORZIONE DI SOLETTA VISTA DA SOTTO



Il tratto di soletta interessato dalle infiltrazioni è pari a circa mq 20,00, come indicato nella planimetria qui sotto riportata:



e si estende dal muro di contenimento del terrapieno limitrofo lato nord-est fino alla trave, con sovrapposto il parapetto affacciatesi sul distacco del civico 47R sottostante, sul lato sud-ovest.

Come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'intradosso della soletta, così come il frontalino della trave e del soprastante parapetto, sono ricchi di efflorescenze, muffe ed aloni con chiara evidenza di infiltrazioni pregresse ma ancora attive.

Secondo quanto affermato dal proprietario dell'immobile pignorato, tutta la soletta che costituisce l'accesso al suo immobile è stata, tempo addietro, impermeabilizzata in accordo con la proprietà sottostante. Il fatto che solo il tratto iniziale (qui descritto) presenta chiari segni infiltrativi (mentre il resto della soletta pare privo di qualsiasi infiltrazione se non per l'inevitabile

assorbimento di umidità dal terrapieno che costituisce perimetro del locale sottostante di proprietà del civico 47R), può essere conseguenza di molteplici cause: rottura e/o degrado dello strato impermeabilizzante in quella zona; assorbimento d'acqua dal parapetto soprastante non impermeabilizzato in superficie; concentrazione d'acqua sul calpestio dell'area limitrofa (soprastante il terrapieno) alla soletta, lato nord, o altro ancora). Certo è che il continuo perdurare dello stato infiltrativo ha cagionato il degrado dell'intradosso della soletta e del parapetto perimetrale, come riscontrato, potrà, nel suo perdurare, progredire al punto da comportare la necessità di sostituzione del tratto di soletta stessa, compromettendone la struttura.

Allo stato attuale l'intervento rimediabile vede la rimozione della pavimentazione e della sottostante (al momento ipotizzata) impermeabilizzazione, quindi il rifacimento della guaina impermeabilizzante, del sottofondo e il rinnovo del rivestimento di piastrelle in gress. Anche il parapetto dovrà essere sottoposto a interventi manutentivi prevedendo l'impermeabilizzazione dello stesso nella parte sommitale. Altri interventi di risanamento dovranno interessare l'intradosso della soletta (soffitto del locale del civico 47R) e del frontalino della trave su cui gravano la soletta e il parapetto sopra descritto. Per gli interventi così come sopra descritti si ritiene occorrerà un impegno di spesa pari a circa 7/8.000,00 € oltre IVA (compreso le opere provvisionali), sulla base dei prezzi di mercato. La spesa come sopra definita, si ritiene dovrà essere suddivisa fra il civico 13 soprastante (calpestio dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare) e il civico 47R sottostante (parte della copertura del locale) in misura stabilita dal Codice Civile. Si ritiene comunque utile evidenziare che entrambi i beni immobili

interessati dall'evento dannoso sopra descritto (civico 13 e civico 47R), provengono dalla medesima proprietà a suo tempo divisa e compra-venduta in accordo fra gli stessi (riferimenti: Atto di divisione Atto Rep. 40870 del 07/09/1998 Dott. Massimo di Paolo, Atto Rep. 40869 del 07/09/1998 Dott. Massimo di Paolo e Atto Rep. 24560 del 24/01/2006 Notaio Biglia).

Restando a disposizione pe rogni occorrenza, la sottoscritta CTU porge i propri ossequi.

Genova 26/01/2024

Il C.T.U. Ing. Laura SACCHI



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Sezione VII Civile

**Ill.mo GIUDICE Dott. T. SDOGATI**

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G. 600/2021**

**PRISMA SPV s.r.l.**

Esecutante

Avv. Federico Cervetti

**CONTRO**

Esecutati

**3a INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

La sottoscritta Ing. Laura Sacchi, giusta nomina a CTU del 23/02/2022, per il procedimento in epigrafe, in risposta a quanto ulteriormente disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. T. Sdogati, nel provvedimento del 11/01/2024, espone quanto segue:

in caso di eventuale servitù e nel caso si trattasse di servitù di passaggio solo pedonale, la scrivente ritiene che la stessa possa costituire un vincolo assai modesto, pressoché nullo, per il bene posto in vendita allorquando, su motivata richiesta (per esigenze manutentive come sommariamente riportato nel contratto di compravendita del 07.09.1998), la proprietà del bene sottostante dovesse accedere all'area esterna di pertinenza del bene posto in vendita. Allorquando, invece, la servitù di passaggio dovesse essere di tipo carrabile, il vincolo diverrebbe inevitabilmente più severo andando ad ingombrare, per un periodo più o meno lungo (in questo caso vale la definizione di "passaggio" inteso quale solo transito ovvero sosta), l'area di

pertinenza del bene posto in vendita che può essere utilizzato, da chi ne sia proprietario, quale parcheggio di almeno due/tre autoveicoli. Va da se che, in caso di presenza di mezzi del terzo proprietario del bene sottostante, verrebbe meno la possibilità di sostare, per i veicoli del proprietario del bene soprastante, nell'area di che trattasi, per periodi più o meno lunghi. In tali ultimi termini come sopra descritti, si ritiene che il vincolo, così imposto, possa comportare una riduzione del valore del bene posto in vendita in misura pari fino al 5%.

Stante quanto sopra espresso si suggerisce, in ogni caso, di inserire nell'atto di trasferimento, una specifica clausola che definisca puntualmente il tipo di servitù a favore del terzo proprietario del bene immobile adiacente a quello posto in vendita, e sicuramente meglio di quanto descritto nel contratto di compravendita del 07.09.1998, precisandone il tipo (pedonale/carrabile) e quale sia la casistica delle motivazioni del terzo per accedere all'area esterna del bene posto in vendita con mezzi veicolari (tipo esclusiva necessità manutentiva), definendone, se possibile, i limiti temporali di occupazione.

Genova 25/02/2024

Il C.T.U. Ing. Laura SACCHI



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Sezione VII Civile

**III.mo GIUDICE Dott. T. SDOGATI**

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G. 600/2021**

**PRISMA SPV s.r.l.**

Esecutante

Avv. Federico Cervetti

**CONTRO**

Esecutati

**4a INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

La sottoscritta Ing. Laura Sacchi, giusta nomina a CTU del 23/02/2022, per il procedimento in epigrafe, in risposta a quanto disposto dall'III.mo Giudice Dott. T. Sdogati, il 30/04/2024, a mezzo notifica in pari data, relativamente all'urgenza degli interventi dedotti nell'integrazione di perizia a cura della scrivente, del 29.01.2024, espone quanto segue:

gli interventi definiti nell'elaborato peritale, volti all'eliminazione dei fenomeni infiltrativi come descritti, nonché all'eliminazione del degrado avanzato dei manufatti sottoposti al fenomeno infiltrativo, possono essere definiti determinanti per la risoluzione delle problematiche e sicuramente importanti per il risanamento e, quindi, la conservazione dei manufatti interessati.

Non si ritiene, tuttavia, che rivestano carattere di urgenza in termini di rischio di crollo e/o dissesto immediato o imminente.

Certo è che, se il degrado oramai iniziato e abbastanza avanzato, dovesse

proseguire, verranno meno, nel tempo, le caratteristiche resistenziali delle parti strutturali interessate con la compromissione statica della soletta comune ai due immobili (considerando anche la funzione carrabile di detto solaio).

In conclusione si ritiene non siano urgenti gli interventi riparatori come definiti, ma si ritiene debbano essere sicuramente eseguiti in un tempo ragionevolmente prossimo per non incorrere in un degrado tale da compromettere la funzione statica dei manufatti come sopra identificati.

Restando a disposizione per ogni occorrenza, la sottoscritta CTU porge i propri ossequi.

Genova 03/05/2024

Il C.T.U. Ing. Laura SACCHI

