

Lucia Di Summa
architetto

RE.n. 55/2025

AL TRIBUNALE DI GENOVA

VII Sezione Civile

Ill.mo Giudice dott. Tommaso Sdogati

Oggetto:

Risposta ai chiarimenti richiesti nell'Esecuzione Immobiliare R.E. n.55/2025



La scrivente arch. Lucia Di Summa, in relazione ai chiarimenti richiesti dall'Ill.ma S.V. in data 30/09/2025 , circa l'accessibilità ai posti auto scoperti oggetto di pignoramento *a mezzo di cancello elettrificato posto in corrispondenza di piazzetta pubblica raggiungibile da via delle Ciappaie e da via Adriano V* , chiarisce quanto segue.

1. Il soggetto titolare del cancello elettrificato è il Condominio Via Privata Rascei C.F. 90082840100, amministrato come il Condominio Via Alla Basilica dei Fieschi 2A dalla dott.ssa Paola Bassoli , Via Privata Bellagamba 13, 16030 Cogorno (ge) tel. 0185 384277 email:paolabassoli@tiscali.it pec: paolabassoli@postecert.it .

Il Condominio Via Privata Rascei si accolla le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello elettrico e della strada privata Rascei, che non è altro che la corsia di manovra dei posti auto scoperti tra cui i n.8 posti auto pignorati.

Si allegano :

- la lettera dell'amministratrice del 10/06/2025 ove si chiariva che i posti auto fanno parte di tale Condominio. Si osserva che dalla lettera non era assolutamente chiaro che i posti auto facessero parte di entrambi i Condomini e
- i due regolamenti di Condominio di Via Alla Basilica dei Fieschi 2A e di via Privata Rascei.

Tali documenti erano già stati dalla scrivente depositati, ma si allegano alla presente per praticità.

Via Pagano Doria n.9/10 - 16121 Genova
Tel. /Fax 010 5956865 Cell.347 4668577



Lucia Di Summa
architetto

La situazione è in effetti molto singolare perché i posti auto scoperti furono creati con l'edificio 2A di via Alla Basilica dei Fieschi, furono accatastati unitamente alla palazzina civ. 2A, ai suoi box e aree di manovra, catastalmente riportano come indirizzo Via Alla Basilica dei Fieschi, ma fanno parte ANCHE del Condominio Via Privata Rascei. Ciò in quanto, come mi ha spiegato l'amministratrice a cui la scrivente ha chiesto ulteriori informazioni, per regolamentare il costo della manutenzione del cancello elettrificato e dell'area di manovra, utilizzati anche da altri immobili che prospettano sull'area di manovra, tra cui anche i condomini di via Alla Basilica dei Fieschi 2A, fu assegnato il nome strada privata Rascei all'area di manovra (che alla toponomastica non esiste) e fu creato un Condominio dedicato.

2. Chi acquista i posti auto scoperti pignorati ha diritto ad accedervi ottenendo la chiave di apertura di tale cancello, previa comunicazione all'amministratrice (art.11 regolamento di condominio di Strada privata Rascei) delle proprie generalità e accettando il regolamento di condominio e le tabelle millesimali vigenti.

L'amministratrice mi ha riferito di non essere in possesso di copia della chiave e del telecomando, ma che potrà procurarsele se necessario. La scrivente ha chiesto in ogni caso il contatto della ditta che esegue la manutenzione del cancello e le copie dei telecomandi. [REDACTED]

[REDACTED]. Pertanto o attraverso la dott.ssa Bassoli, o attraverso la ditta sopra indicata previa comunicazione all'amministratrice, i futuri acquirenti potranno procurarsi la chiave e il telecomando necessario per accedere ai posti auto scoperti.

3. L'accesso pedonale è libero. La freccia rossa è posta in corrispondenza del passaggio pedonale.



Via Pagano Doria n.9/10 - 16121 Genova
Tel. /Fax 010 5956865 Cell.347 4668577

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



Lucia Di Summa
architetto

In considerazione delle spese di amministrazione del Condominio Strada Privata Rascei anni '24/'25 rimaste ancora insolute per un totale di € 148,52 , che mi erano sfuggite all'epoca della redazione della relazione di stima, si aggiornano i valori di stima dei n. 8 lotti, detraendo € 18,56 a ciascun lotto, avendo tutti i posti auto uguali millesimi.

AGGIORNAMENTO VALORI SI STIMA POSTI AUTO SCOPERTI				
N. Lotto	valore di stima come da relazione di stima già depositata	Importo spese gestione ordinaria insolute cond. Via Privata Rascei	Valori di stima aggiornati	Arrotondati a
Lotto 1	€ 11.460,00	€ 18,56	€ 11.441,44	€ 11.440,00
Lotto 2	€ 11.460,00	€ 18,56	€ 11.441,44	€ 11.440,00
Lotto 3	€ 11.460,00	€ 18,56	€ 11.441,44	€ 11.440,00
Lotto 4	€ 11.460,00	€ 18,56	€ 11.441,44	€ 11.440,00
Lotto 5	€ 11.460,00	€ 18,56	€ 11.441,44	€ 11.440,00
Lotto 6	€ 11.460,00	€ 18,56	€ 11.441,44	€ 11.440,00
Lotto 7	€ 11.450,00	€ 18,56	€ 11.431,44	€ 11.430,00
Lotto 8	€ 13.800,00	€ 18,56	€ 13.781,44	€ 13.780,00

Si precisa che l'importo medio relativo alle spese di amministrazione indicate nella relazione di stima si riferiva al Condominio di Via Alla Basilica dei Fieschi 2A, a cui vanno aggiunti € 27,07 (media spese anni '24 e '25) per ciascun posto auto relativamente al Condominio Via Privata Rascei.

La scrivente si scusa per non aver sviluppato la questione dell'appartenenza dei posti auto a due condomini distinti nella relazione di stima già depositata, ma la questione non era chiara neppure alla scrivente che, a seguito della richiesta di chiarimenti, ha avuto modo di approfondire con l'amministratrice che ha finalmente ben spiegato il motivo per cui esistono due Condomini e che di fatto i n.8 posti auto scoperti pignorati fanno parte appunto di due Condomini.

Nella speranza di essere stata sufficientemente esaustiva, porgo i miei ossequi.

Genova, 2 ottobre 2025

arch. Lucia Di Summa

Via Pagano Doria n.9/10 - 16121 Genova
Tel. /Fax 010 5956865 Cell.347 4668577

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

