

Tribunale di Genova
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**G.E. Dr. Roberto BRACCIALINI**

Nella procedura esecutiva promossa da:

R.E.
237/2020

Rinvio

15/05/2024

PROCEDENTE

contro

ESECUTATI**Risposta del CTU alle osservazioni**

Le parti procedenti non hanno trasmesso comunicazioni nei termini, in risposta alle osservazioni delle parti esegutate si precisa quanto segue.

OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA

L'arch. Paolo Bandini concorda sostanzialmente con quanto esposto nella Relazione Integrativa concentrando le proprie osservazioni sulle problematiche inerenti il soppalco abusivo ed in particolare sull'ipotesi di demolizione parziale, caso A, prospettata dallo scrivente. Il CT sottolinea il fatto che l'asportazione del solo impalcato potrebbe eliminare l'abuso dal punto di vista edilizio-



STUDIO TECNICO CORTINOIS
VIA LUIGI LANFRANCONI, civ. 1 int. 7A sc.A
16121 GENOVA
TEL. 010.562208 - FAX 010.5530369
C.F. / P.I. 02289150993

urbanistico ma comporterebbe la conservazione in sito della struttura e quindi dell'abuso strutturale, abuso rilevante anche ai fini della tutela della pubblica incolumità soggetto a specifica normativa.

Lo scrivente ha già approfondito tale problematica individuando una possibile via di soluzione che tuttavia risulta percorribile ma non tale da garantire comunque a priori un esito favorevole. Come già riferito lo scrivente ha infatti personalmente assunto informazioni presso l'Ufficio Gestione del Territorio Edilizia Privata del Comune di Genova incontrando non poche difficoltà nell'inquadrare una problematica che non trova un riscontro esatto nelle fattispecie normative vigenti. L'esito di tale incontro è già stato esposto nella relazione preliminare - che si conferma - ed è sintetizzato per maggiore chiarezza nella mail informale allegata alla presente che lo scrivente ha ricevuto dal medesimo Ufficio a seguito del colloquio. In essa è precisato testualmente che *"...è più corretto presentare una unica pratica di CILA in sanatoria con sanzione da 1.000 € per la rimozione dello strato di calpestio a cui allegare relazione strutturale (per motivare il mantenimento della struttura che però perde funzione di solaio)..."*. Come prima detto si tratta di una procedura atipica, fattibile per suggerimento dello stesso Ufficio ricevente, ma che non essendo puntualmente normata pare possa essere gravata da un certo margine di incertezza. Si tratta cioè di declassificare, di fatto, una struttura abusiva da sostegno di un solaio a mera opera di controsoffittatura, finalità che si ottiene in modo semplice eliminando fisicamente la possibilità di calpestio. Dal punto di vista strutturale lo

scrivente ritiene che il mantenimento dei soli profilati metallici privati di alcuna possibile funzione statica non comporti alcuna interferenza significativa con le murature del fabbricato, decadrebbe così automaticamente anche l'abuso strutturale originario.

Quanto alle ulteriori ipotesi avanzate dallo scrivente circa la totale demolizione o il mantenimento in sanatoria dell'opera l'arch. Bandini concorda con quanto esposto nella Relazione Integrativa evidenziando le notevoli difficoltà che si presenterebbero in entrambi i casi, segnala infine che tali situazioni di incertezza potrebbero prefigurare la "non vendibilità" del bene in oggetto.

Circa quest'ultima obiezione, e nel contesto dei quesiti riguardanti la suddivisione dei lotti e la revisione delle valutazioni, lo scrivente pone l'attenzione sull'ipotesi della vendita disgiunta dei beni cui fanno capo le procedure R.G. 19/21 e R.G. 237/20, la prima caduta sull'intero compendio immobiliare con le problematiche ora discusse, la seconda riferita al solo negozio con soprastanti locali annessi, pur con i vincoli ed i limiti già esposti in perizia.

In base alle acquisizioni viste la perizia R.G. 237/20 potrebbe nel caso essere rimodulata con l'inserimento al piano terreno della vetrina c.n. 12r per l'intera proprietà ed al primo piano del locale intermedio già detto adespota, e con l'esclusione del locale al piano secondo (già Bene 3) possibilmente interessato dalle problematiche riguardanti il soppalco.

In via ulteriormente prudentiale l'unico lotto derivato da tale rimodulazione, pur incrementato nella consistenza, potrebbe

Ing. Marco Cortinois

Ing. Stefano Cortinois

mantenere la valutazione di perizia 01/03/2021 complessiva a corpo di € 500.000.

Il lotto residuo, depauperato dall'appetibilità del negozio accessoriato, potrebbe subire una ulteriore riduzione di valore rispetto alle originali valutazioni.

* * *

Genova, 19.04.2024

Allegati

- Mail Comune di Genova 12/03/2024
- Osservazioni tecniche di parte eseguiti

