

Allegato N.15

Nomina CTU

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 COD. PROC. CIV.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. LUIGI ACQUARONE

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi **dell'art. 173-bis disp.att.** e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art.569 c.p.c.); e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

P Q M

NOMINA

esperto nel presente procedimento **l'arch. ELENA GRAZIANO, con studio in Toirano,**

e dispone che lo stesso depositi modulo di accettazione dell'incarico in via telematica **entro le ore 12.00 del giorno 14.11.2022** con la formulazione del quesito e il giuramento.

Autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell' Agenzia del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 C.P.C.), nonché per la nomina del custode ex art. 559 C.P.C., **l'udienza del 7.2.2023 ore 9,30,**

disponendo per tale udienza la trattazione scritta con termine alle parti per il deposito di note di udienza fino al 31.1.2023

Dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima almeno **30 giorni** prima dell'udienza.

Avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata tramite PEC dal perito al momento del deposito.



AVVISA IL DEBITORE che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile;

che è sua facoltà, **ALLO SCOPO DI EVITARE DETTA VENDITA E DI RISPARMIARE LE CONSISTENTI SPESE DI PROCEDURA**, di versare un importo pari a **un sesto** dei crediti per cui si procede e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di **quarantotto** rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

che alla udienza potrà altresì essere nominato un custode giudiziario, e che anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti a ostacolare la procedura (ad es. impedendo l'accesso al perito) il giudice, potrà disporre l'immediata liberazione del bene.

NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

AVVISA FIN D'ORA I CREDITORI

che il mancato pagamento dell'acconto liquidato al perito sul compenso verrà valutato quale inattività rilevante per la pronuncia di estinzione del giudizio.

Si comunichi con immediatezza a cura della Cancelleria al perito a mezzo PEC.

Si comunichi a cura della Cancelleria al creditore procedente a mezzo PEC e tramite Ufficiale Giudiziario al debitore - **ove abbia eletto domicilio** –

Si notifichi a cura Cancelleria al debitore esecutato **presso la cancelleria medesima mediante deposito telematico ove il debitore non abbia eletto uno specifico domicilio.**

Si notifichi a cura del creditore procedente alle altre parti interessate all'eventuale giudizio di divisione ex art. 180 comma 2 disp. att. cpc e art. 600 cpc: a titolo esemplificativo ai comproprietari non esecutati; ai creditori iscritti dei comproprietari non esecutati, ai titolari di diritti destinati ad estinguersi ex art. 2812 cc (e a tutti i soggetti cui la divisione del bene staggito è potenzialmente opponibile ex art. 1113 cc) almeno 60 giorni prima della udienza.

Savona, lì 8.11.2022

IL G.E.

Dott. LUIGI ACQUARONE



Allegato N.16

Giuramento CTU

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SAVONA

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO

Ex art. 161 co. 1 disp. att. c.p.c.

La sottoscritta Elena Graziano Architetto, con studio in Toirano nominata quale esperto per la stima degli immobili con provvedimento del Giudice Dott. Luigi Acquarone comunicato in data 10.11.2022 dichiara di accettare l'incarico e giura di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli secondo le indicazioni che seguono.

Il presente documento, firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

In particolare si prevede che il perito, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza, altresì, il perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato; autorizza altresì l'uso del mezzo proprio per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Successivamente:

1. PROVVEDERA' l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o dazione;

d. All'acquisizione, ove necessario, nei termini e secondo le scadenze previste dall'art. 6 del D. lgs. 192 del 2006, come modificato dall'art. 2 del D. lgs. 2006 n. 311, presso i competenti uffici, della certificazione energetica ivi prevista, allegandola alla relazione da depositare nella presente procedura; **indicando**, ove ne accerti la mancanza, se ne sia possibile il rilascio, stante lo stato dell'immobile ed in questo caso **provveda** personalmente agli adempimenti necessari per la relativa acquisizione; in caso contrario **indicando** le spese necessarie all'adeguamento dell'immobile ai fini del successivo rilascio;

2. REDIGERA' quindi, in capitoli separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; **ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio** ; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- ' Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- ' Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ' Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, fondo patrimoniale;
- ' Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- ' Iscrizioni;
- ' Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- ' Diffformità urbanistico-edilizie;
- ' Diffformità Catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- ' L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - ' Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - ' Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - ' Eventuali Cause incorso;
 - ' La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impiantoldrico, ImpiantoTermico), precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di

manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHERA' il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI ALTRESI' attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.**

4. Le stime dovranno essere redatte secondo il modello in uso presso l'Ufficio, compilato avvalendosi del software accessibile dal sito del Tribunale di Savona il cui link è posto in evidenza nella sezione "Servizi per i Professionisti" situata nell'home page del sito www.tribunale.savona.it. Avvalendosi del medesimo software sarà possibile effettuare il deposito telematico della Perizia e dei relativi allegati secondo le regole previste dal Processo Civile Telematico.

5. INVIERA' altresì copia dell'elaborato peritale in formato magnetico ad Astalegale.net SpA per la pubblicazione sul sito del Tribunale www.tribunale.savona.it, l'invio può essere

effettuato via e-mail all'indirizzo procedure.savona@astalegale.net, via fax al numero 039.3309896, via posta all'indirizzo:

INVIERA', contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, **E COMUNQUE ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA**, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo PEC, e allegando all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

6. **Acquisirà direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;**
8. Sospenderà le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertirà il giudice ed il creditore procedente affinché si proceda, se del caso, a nominare un custode ed a emettere ordinanza di liberazione dell'immobile;
9. **Informerà la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
10. Formulerà tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità oggettiva di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
11. Informerà le parti che possono depositare all'udienza ex art. 569 c.p.c. note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo PEC; **in tale caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti;**

AVVISERA' IL DEBITORE

Che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

Che anche prima di tale udienza, in caso di comportamenti del debitore volti a ostacolare la procedura (ad es. impedendo l'accesso al perito) il giudice, potrà disporre l'immediata liberazione del bene.

AVVISERA' ICOMPRIETARI

Che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Luogo/Data

L'esperto

Toirano 10.11.2022

Elena Graziano Architetto CTU

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elena Graziano', is written over a faint rectangular stamp. The signature is fluid and cursive.

Allegato N.17

Istanza nomina del Custode

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

ISTANZA

Per la nomina di un Custode

Al Tribunale di Savona

La sottoscritta Elena Graziano Architetto

Residente in Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/fax: 0182-98190

Cell.: 340 7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec: elena.graziano@archiworldpec.it

Oggetto: Causa RG 99/2022

Perizia di Stima dei beni immobiliari pignorati al Sign. Landi Luca

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tribunale di Savona: causa n° **99/2022** promossa dal **Condominio Borgo Verde** di Villanova d'Albenga in qualità di creditrice procedente contro il **Sign. Landi Luca**.

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dott. Luigi Acquarone all'udienza del

08/11/2022.

La data per l'audizione del debitore e delle parti è stata fissata per il **07.02.2023 ore 9.30.**

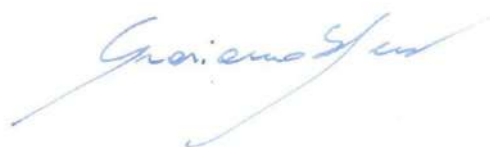
In data **05.12.2022** veniva effettuato il sopralluogo sui luoghi di causa per espletare i rilievi metrici e fotografici dell'immobile in oggetto. Veniva fatta richiesta anche di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Villanova d'Albenga per esaminare eventuali pratiche edilizie esistenti riferite all'immobile. Il Comune di Villanova d'Albenga ha fissato un appuntamento con la scrivente CTU per il **15.12.2022**, perché vuole spiegare, prima di fare il vero e proprio accesso agli atti, la situazione in merito all'agibilità e abitabilità dell'immobile. Pare ci siano delle problematiche che andranno approfondite con il Responsabile del Procedimento dell'Ufficio di Edilizia Privata. La scrivente CTU relaziona quanto segue: il sopralluogo è stato effettuato il **5.12.2022** perché in tale data era presente anche l'Amministratore del Condominio il Sign. Antonio De Luca in quanto l'Avvocato di parte attrice aveva riferito che si tratta appunto di una situazione difficile dal momento che il proprietario dell'immobile non ha mai ritirato le lettere che gli pervenivano, i vari avvisi, e non ha mai dato riscontro alle molteplici richieste. Così è stato anche in sede di sopralluogo. La scrivente CTU aveva provveduto ad avvisare il debitore pignorato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno e con lettera posta 1 (prioritaria). La raccomandata è tornata indietro e al momento del sopralluogo nessuno ha aperto la porta e le finestre erano chiuse. La scrivente CTU ha provveduto, essendo arrivata sui luoghi di causa in largo anticipo, ad effettuare un rilievo fotografico esterno dell'immobile e del contesto.

Ci si rimette al Giudice per ulteriori direttive e chiede che sia nominato un Custode per poter accedere all'immobile al fine di poter espletare i rilievi longimetrici e fotografici dell'appartamento in oggetto.

Luogo
Toirano

Data 07.12.2022

Il CTU
Elena Graziano Architetto







Allegato N.18

Nomina Custode

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

R.G. Esec. Imm. n. 99.2022



TRIBUNALE DI SAVONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROVVEDIMENTO DI NOMINA DI CUSTODE DI BENE PIGNORATO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dr. LUIGI ACQUARONE

visti gli atti del procedimento R.G. Esec. Imm. n. 99.2022 nei confronti di LANDI LUCA;

ritenuto necessario procedere alla nomina di un Custode del bene pignorato avendo lo stimatore incaricato arch. ELENA GRAZIANO, segnalato di non riuscire ad accedere all'immobile staggito;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il dr. EMANUELE GAROZZO, con studio in Albenga;

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

intimare sfratto per morosità o licenza di sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;

attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;

fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;

accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

Detta attività verrà retribuita con i fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. I creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenersi nell'esecuzione dell'incarico.

AUTORIZZA

il custode ad accedere all'immobile pignorato, anche al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto

DISPONE

che il custode, nello svolgimento dell'incarico, si attenga alle seguenti indicazioni:

entro 10 giorni dalla nomina il custode, verificata la relazione di stima, effettuerà un primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina; verificherà quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustrerà quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante;

Ove l'immobile sia occupato dal debitore e dai suoi familiari, il custode comunicherà agli stessi la data della vendita, se già fissata, ovvero la data dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita. Il custode giudiziario dovrà altresì fare presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono), che è ancora possibile evitar la vendita prendendo contatto con tutti i creditori –e non con il solo precedente- proponendo un accordo nel più breve tempo possibile (a tal fine il custode fornirà al debitore il nome di tutti gli avvocati); che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

Se l'immobile risulti occupato da terzi il custode chiederà in base a quale titolo occupino il bene e acquisirà se esistente, il contratto di locazione registrato o l'eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, acquisirà ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. Residenza storico, contratti di fornitura di servizi –acqua, luce gas).

Ove emerga l'esistenza di contratto opponibile, il custode verificherà quale sia la prossima data di scadenza, provvederà ad inviare immediatamente a mezzo raccomandata la relativa disdetta, comunicherà la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziale ;

Ove non ritenga esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode ne dà comunicazione immediata al giudice e ai creditori allegando alla stessa bozza dell'ordine di liberazione;

In ogni caso il custode comunicherà agli occupanti: che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre immediatamente la liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene

Eseguito l'accesso, il custode invierà a mezzo PEC, una sintetica comunicazione a tutti i creditori.

In ogni caso il custode accerterà, interpellando l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

Quando necessario, il custode redigerà bozza del provvedimento di liberazione utilizzando gli schemi reperibili in cancelleria e la sottoporrà al Giudice.

Emesso il provvedimento di rilascio, il custode provvederà ad estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo, unitamente all'atto di precetto; il Custode notificherà quindi anche l'avviso di sloggio concordando la data con l'Ufficiale Giudiziario.

Il custode giudiziario provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita siano disponibili *on line* sul sito internet del Tribunale controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al *provider* eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

Il custode non rivelerà ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate; né, a maggior ragione fornirà i loro nomi;

In occasione delle visite il custode dovrà essere in grado di fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita;

Il custode inoltre fornirà agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, che tale offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa nel luogo stabilito dal giudice entro il giorno precedente la gara. Chiarirà anche che nella vendita con incanto sarà necessario formulare in ogni caso –e dunque anche in assenza di altri offerenti- una offerta in rialzo, a differenza della vendita senza incanto.

Il custode illustrerà infine quali sono i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Laddove l'immobile non sia stato liberato prima della vendita, il custode provvederà a predisporre per tale udienza la bozza del provvedimento di liberazione che, salvo contraria richiesta dell'aggiudicatario, il giudice emetterà contestualmente al provvedimento di aggiudicazione.

Si comunichi la presente ordinanza al custode sopra indicato, il quale prenderà contatto al più presto con lo stimatore indicato in epigrafe; invita lo stimatore a riprendere senza indugio le operazioni stima.

Savona, 21.12.2022

Il Giudice

dr. Luigi ACQUARONE

Allegato N.19

Proroga

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**DECRETO DI AUTORIZZAZIONE ALLA PROROGA DEL DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA E DI
DIFFERIMENTO UDIENZA**

Il Giudice dell'Esecuzione
dr. LUIGI ACQUARONE

esaminati gli atti della procedura R.G. Esec. Imm. n. 99.2022
preso atto che lo stimatore arch. ELENA GRAZIANO ha comunicato di avere incontrato difficoltà
ad accedere al compendio pignorato e che in data odierna è stato nominato dal G.E. custode
dell'immobile;

ritenuto, pertanto, che deve essere disposta proroga per il deposito della relazione di stima;
ritenuto che alla luce della concessa proroga risulta necessario differire l'udienza già fissata;

**PQM
CONCEDE**

**allo stimatore arch. ELENA GRAZIANO proroga per il deposito della propria relazione fino
alla data del 12.2.2023;**

RINVIA

l'udienza già fissata alla data del 7.2.2023 ore 9,30

**alla nuova data del 14.3.2023 ore 9,30 sempre per medesimo adempimento (esame relazione
di stima e verifica eventuali istanze istruttorie delle parti), disponendo la trattazione scritta (a
quell'udienza le parti ed i loro legali non dovranno presenziare) con termine alle parti per
deposito note di udienza fino al 7.3.2023;**

**il giorno dell'udienza sulla base delle istanze delle parti il Giudice assumerà le opportune
determinazioni.**

Si comunichi anche allo stimatore arch. ELENA GRAZIANO

Savona 21.12.2022

IL G.E.

Dr. LUIGI ACQUARONE

Allegato N.20

Attività svolte dal Custode delegato

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



Tribunale Ordinario - Savona

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL CUSTODE DELEGATO EMANUELE GAROZZO ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dr. ACQUARONE LUIGI in data 07/02/2023, nella procedura esecutiva n. 99/2022 R.G. Esecuzioni promossa da CONDOMINIO BORGO VERDE nei confronti di LUCA LANDI,

Conformemente al disposto dell'art. 16-bis, comma 9-sexies, d.l. n. 179 del 2012,

DEPOSITA

il presente **rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte.**

Ricevuto l'incarico, lo scrivente CUSTODE delegato ha provveduto allo svolgimento delle seguenti attività:

- | esame dell'atto di pignoramento
- | esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore
- | istanza di emissione provvedimento di liberazione del bene ed autorizzazione all'accesso forzoso, stante la continua irreperibilità dell'esecutato, anche mediante utilizzo del Comando di Polizia Locale. Si provvederà a breve ad interessare il Corpo Carabinieri Locali, muniti dell'ordine di liberazione emesso dal Giudice, per effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento

ALBENGA, 26/04/2023

IL CUSTODE DELEGATO
Dr. EMANUELE GAROZZO



Allegato N.21

Istanza di Comparizione delle Parti

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

ISTANZA

Comparizione delle Parti

Al Tribunale di Savona

La sottoscritta Elena Graziano Architetto

Residente in Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/fax: 0182-98190

Cell.: 340 7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec: elena.graziano@archiworldpec.it

Oggetto: Causa RG 99/2022

Perizia di Stima dei beni immobiliari pignorati al Sign. Landi Luca

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tribunale di Savona: causa n° **99/2022** promossa dal **Condominio Borgo Verde** di Villanova d'Albenga in qualità di creditrice procedente contro il **Sign. Landi Luca**.

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dott. Luigi Acquarone all'udienza del

08/11/2022.

La data per l'audizione del debitore e delle parti è stata fissata per il **14.03.2023** ore **9.30.**

In data **07.12.2022** si inoltrava alla cancelleria l'istanza per la nomina di un Custode dal momento che è stato impossibile accedere all'immobile in oggetto a causa del mancato riscontro da parte del debitore pignorato.

Il Comune di Villanova d'Albenga aveva fissato un appuntamento con la scrivente CTU per il **14.12.2022**, perché voleva spiegare, prima di fare il vero e proprio accesso agli atti, la situazione in merito all'agibilità e abitabilità dell'immobile. Pare ci siano delle problematiche che andranno approfondite con il Responsabile del Procedimento dell'Ufficio di Edilizia Privata. Così la scrivente CTU ha potuto così verificare, a seguito del procedimento di accesso agli atti avvenuto in data 14.12.2022, della situazione in merito alle pratiche edilizie rinvenute negli uffici comunali. Riferito a ciò si relaziona quanto segue:

- è stata rinvenuta una **licenza edilizia del 1974** e la relativa **abitabilità del 1977**. **La planimetria catastale** dell'immobile, riporta una situazione completamente diversa rispetto all'originale distribuzione degli spazi interni come da **planimetria di progetto del 1974**. È stato effettuato un frazionamento nel senso che nel progetto iniziale i locali appartenevano a due appartamenti limitrofi. Il Comune si è pronunciato in data **20.12.2022** precisando che da un'ulteriore verifica eseguita presso l'archivio comunale, non risultano presenti agli atti altre pratiche edilizie relative all'immobile, né condoni né varianti o frazionamenti.

La scrivente fa notare che sulla planimetria rinvenuta negli archivi comunali non vi è il solito timbro del protocollo e del Comune con la firma del Sindaco come invece risulta esserci sugli altri documenti. Essendo passati quasi 50 anni risulta difficile pervenire ad una certezza della documentazione rinvenuta in archivio a parte la Concessione Edilizia e il documento dell'Abitabilità che risultano invece correttamente protocollate e firmate.

A parte quanto riportato qui sopra da un'indagine **al Catasto** l'immobile risulta avere una superficie totale **di 24 mq e un totale, escluse aree scoperte, di 23 mq**.

Secondo l'Art. 3 del D.M. del 5 Luglio del 1975 l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a **mq 28**. Quindi di fatto, l'appartamento in oggetto, non può avere

l'abitabilità secondo i vincoli di legge.

Sul mercato tradizionale non si possono mettere in vendita immobili o locali commerciali senza agibilità. Questa tipologia di compravendita, infatti, è vietata. Al contrario nelle aste giudiziarie tale limitazione non è prevista. Chi si aggiudica l'immobile ha tempo, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, di provvedere alla regolarizzazione con Condoni ecc...

Il condono edilizio Legge 47 - 85 **è il primo condono edilizio, probabilmente quello più ad ampio spettro.** Le deroghe concesse da tale condono sono risultate pressoché eccezionali, con il pagamento dell'oblazione e con poche formalità tecniche è stato possibile condonare innumerevoli situazioni abusive.

Molto spesso vanno in deroga altezze, superfici ecc. Confrontandosi con il Responsabile del Procedimento dell'ufficio Tecnico di Villanova d'Albenga si è addivenuti alla seguente conclusione:

- l'immobile, per i tecnici dell'ufficio tecnico comunale, non è sanabile mancando i requisiti minimi di abitabilità, di igiene e salubrità così come specificati secondo legge.

L'ufficio tecnico si è pronunciato dicendo che solo eventualmente a seguito dell'intervento di un legale che con ricerche di sentenze, tar ecc... dimostri il contrario, ovvero che anche se la legge dice che la superficie minima di un alloggio monostanza non deve essere inferiore a 28 mq, così come per legge, tale legge può essere confutata. La scrivente CTU non ha i requisiti per pronunciarsi in tale materia legale.

E' stato nominato il custode giudiziario, il Dr. Emanuele Garozzo, nomina pervenuta in data odierna alla scrivente CTU. Avendo conferito con il Custode in merito a quanto descritto nella presente istanza, si chiede una Comparizione delle Parti per poter mettere al corrente le parti di quanto rinvenuto ad oggi in merito anche alla non sanabilità dell'immobile precisando che comunque non si è ancora fatto un accesso all'appartamento per la verifica delle misure interne e che per ora ci si basa sulla superficie riportata nella visura catastale.

Ci si rimette alla S.V.III.ma per ulteriori direttive.

Luogo
Toirano

Data 22.12.2022

Il CTU
Elena Graziano Architetto



ALLEGATI

Concessione Edilizia del '74

Abitabilità/Agibilità del '77

Inquadramento

Planimetria rinvenuta negli archivi comunali

Planimetria Catastale del '76

COMUNE DI TILLANDOVA D'ALBENGA

PROVINCIA DI SAVONA

LICENZA EDILIZIA N. 15/74**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. DONDI Agostino
intesa ad ottenere la licenza edilizia per ⁽¹⁾ la costruzione di un edificio denominato
casa A a uso residenziale.

in questo Comune, al mapp. n. _____, foglio n. 2 in Via reg. Branche
sui mapp. I59-I60-I61-I62-240-241-242-I57-I58-I50-(a,b,c,d,E, F)

Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;

Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;

Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Vista la legge comunale e provinciale;

Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Concede la

LICENZA EDILIZIA

al Sig. DONDI Agostino

per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente licenza è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco.

I lavori dovranno essere ultimati entro due anni dall'inizio,
salvi i limiti di validità della presente per l'inizio stesso (dodici ⁽²⁾ mesi).

A norma dell'art. 11 del D. M. 2 agosto 1969 si precisano: la destinazione urbanistica della zona ove sorgerà la costruzione oggetto della presente licenza e la relativa normativa edilizia:

Per quanto non è esplicitamente citato nella presente licenza, si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali, ed il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza e dovranno curare che le opere siano condotte a termine a perfetta regola d'arte.

A condizione che siano costruite na carico del costruttore le opere di urbanizzazione primaria (strada, all'altaccio all'acquedotto comunale, fognature con fossa biologica e depuratore) come richiesto dall'art. 10 della legge 6.8.1967, n° 765;

Venga richiesto il nulla osta alla I^ Zona Aerea di Milano.


COMUNE di VILLANOVA d'ALBENGA

Vista la domanda in data 29.11.74, presentata dall'intestatario della presente licenza, con cui si chiede la voltura a favore della S.I.C.;
Nulla ostando;

IL SINDACO

concede la voltura della presente licenza in capo alla società S.I.C. di Albenga.

Villanova d'Alb; , li 3/1/1975.

IL SINDACO : 



La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale per i controlli del caso.

IL SINDACO

Li, 9 maggio 1974

AVVERTENZE - Qualora sia necessario occupare temporaneamente spazio o area pubblica, il concessionario deve richiedere all'Ufficio Comunale il preventivo nulla osta.

A cura del costruttore deve essere richiesta la tempestiva visita del rustico da parte del competente Ufficio Comunale.

Ove si tratti di case per uso di abitazione di nuova costruzione o ridotte tali, i proprietari sono in obbligo di domandare al Sindaco, a lavori ultimati, il permesso di abitabilità.

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente licenza è stata affissa, in estratto, all'Albo Pretorio di questo Comune per giorni quindici e precisamente dal giorno 9.5.1974 al giorno 24.5.74

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dall'Ufficio Comunale, li





RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo comunale attesto di avere oggi notificato la presente licenza al Sig. F. C...

consegnandola a

nella sua abituale dimora in

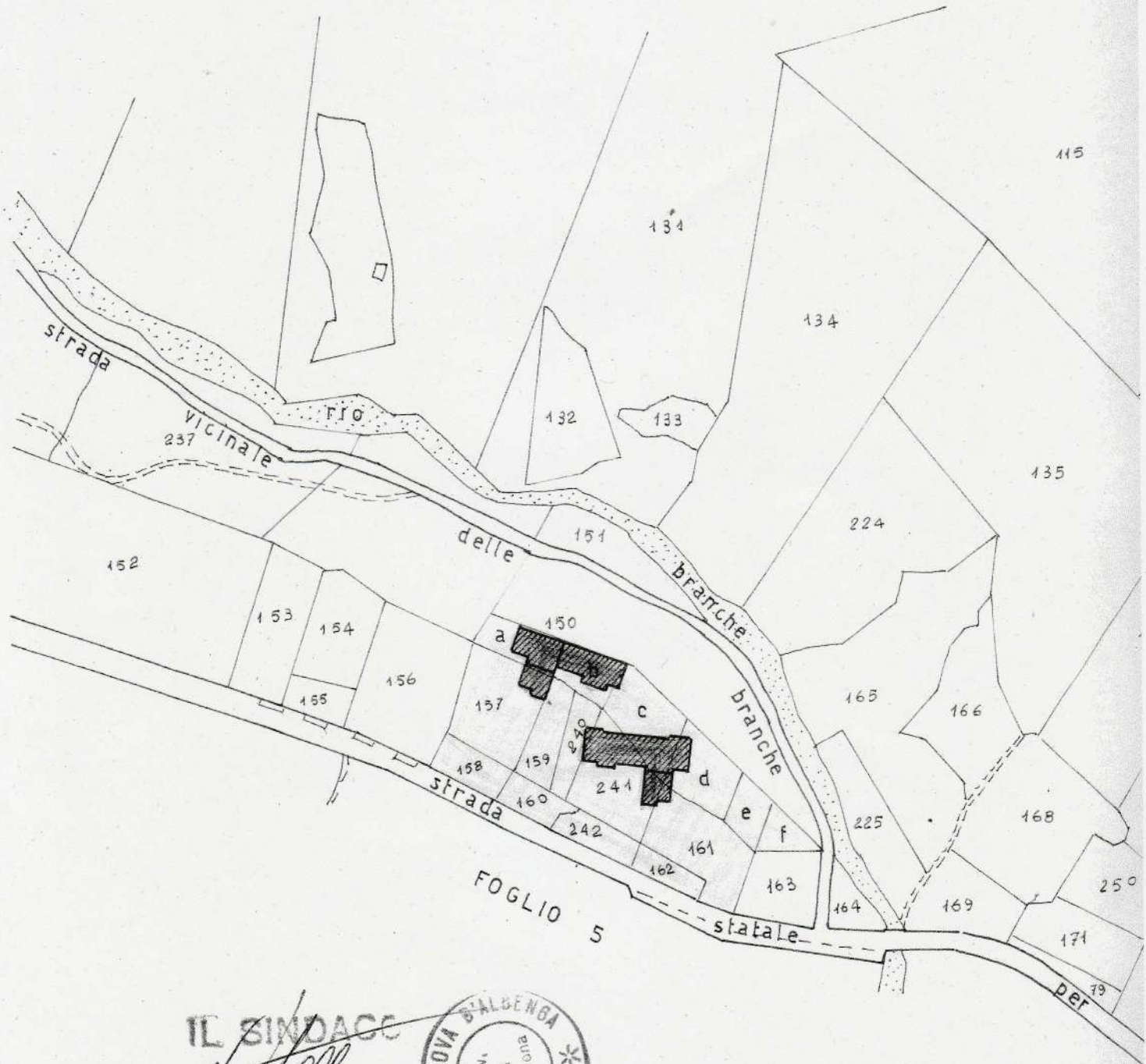
IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGAPROVINCIA DI Savona**Permesso di** abitabilità
agibilità**IL SINDACO**Vista la richiesta del Permesso di abitabilità
agibilità presentata in data 4 gennaio 1977
dal Sig. Soc. S.I.C. Società Italiana CaseVisti i verbali d'ispezione in data 4 gennaio 1977 dell'ufficiale Sanitario
Sig. CORRADO Dr. Giuseppe e in data _____
dell'Ingegnere Sig. _____ a ciò delegato, dai quali
risulta che la ⁽¹⁾ la costruzione della casa ⁽²⁾ urbana
sita in Villanova d'Alb. Via Fra z. Coasco regione Branche N. _____
composta di N. 51 vani _____è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 9 maggio 1974
ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e con l'osservanza delle norme dettate
dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre
cause d'insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi sanitarie sopracitato;

Visti gli artt. _____ del locale Regolamento d'Igiene;

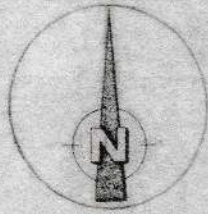
Vista la ricevuta del versamento N. 30 in data 4 gennaio 1977
comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa di L. 51.000**AUTORIZZA**l'abitabilità
agibilità a tutti gli effetti di legge della ⁽¹⁾ costruzione di cui sopra
⁽²⁾ _____con decorrenza dal giorno 5 gennaio 1977Villanova d'Albenga 4 gennaio 1977
197**IL SINDACO**

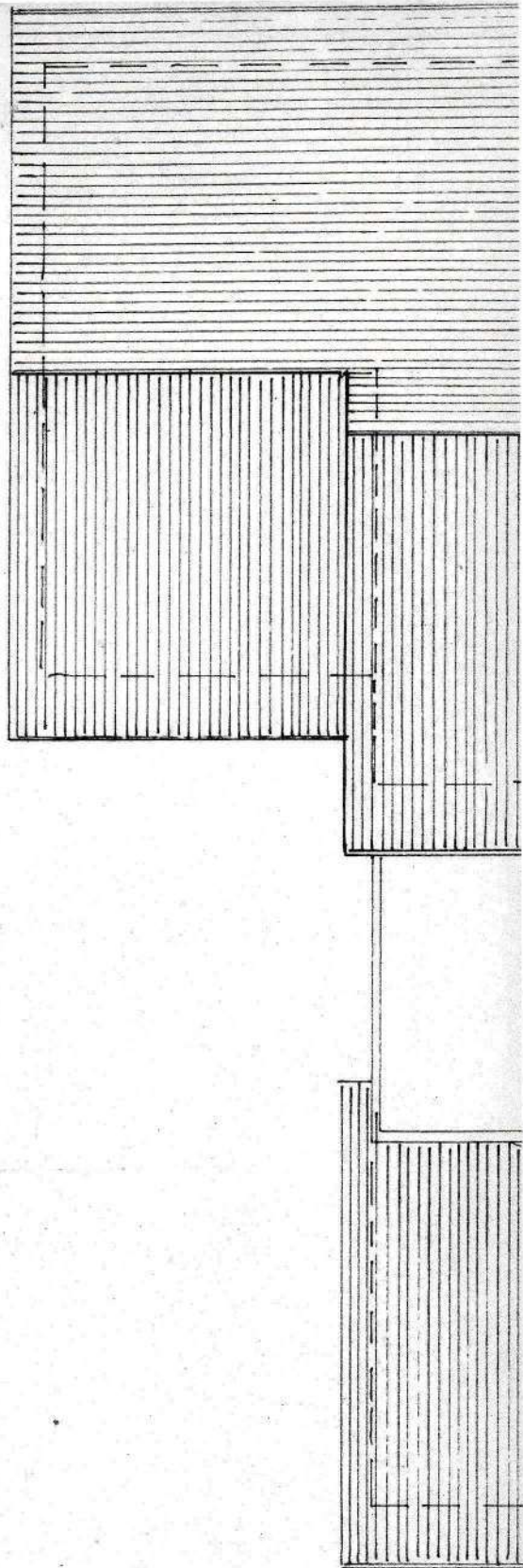



FOGLIO 5

IL SINDACO
[Signature]

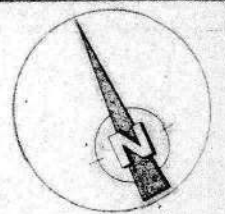


| | | |
|---|---------------|---|
| OGGETTO: PLANIMETRIA CATASTALE | | orientamento  |
| data 8 MAG. 1974 | aggiornamenti | disegn. |
| scala 1:2000 | matricola | progettista E. AUDIFFRED Via Paleocopa 10/1 - Tel. 22765 SAVONA |
| tavola 1 | | |



OGGETTO:
PIANTA PIANO SECONDO

orientamento



data = 8 MAG. 1974

aggiornamenti

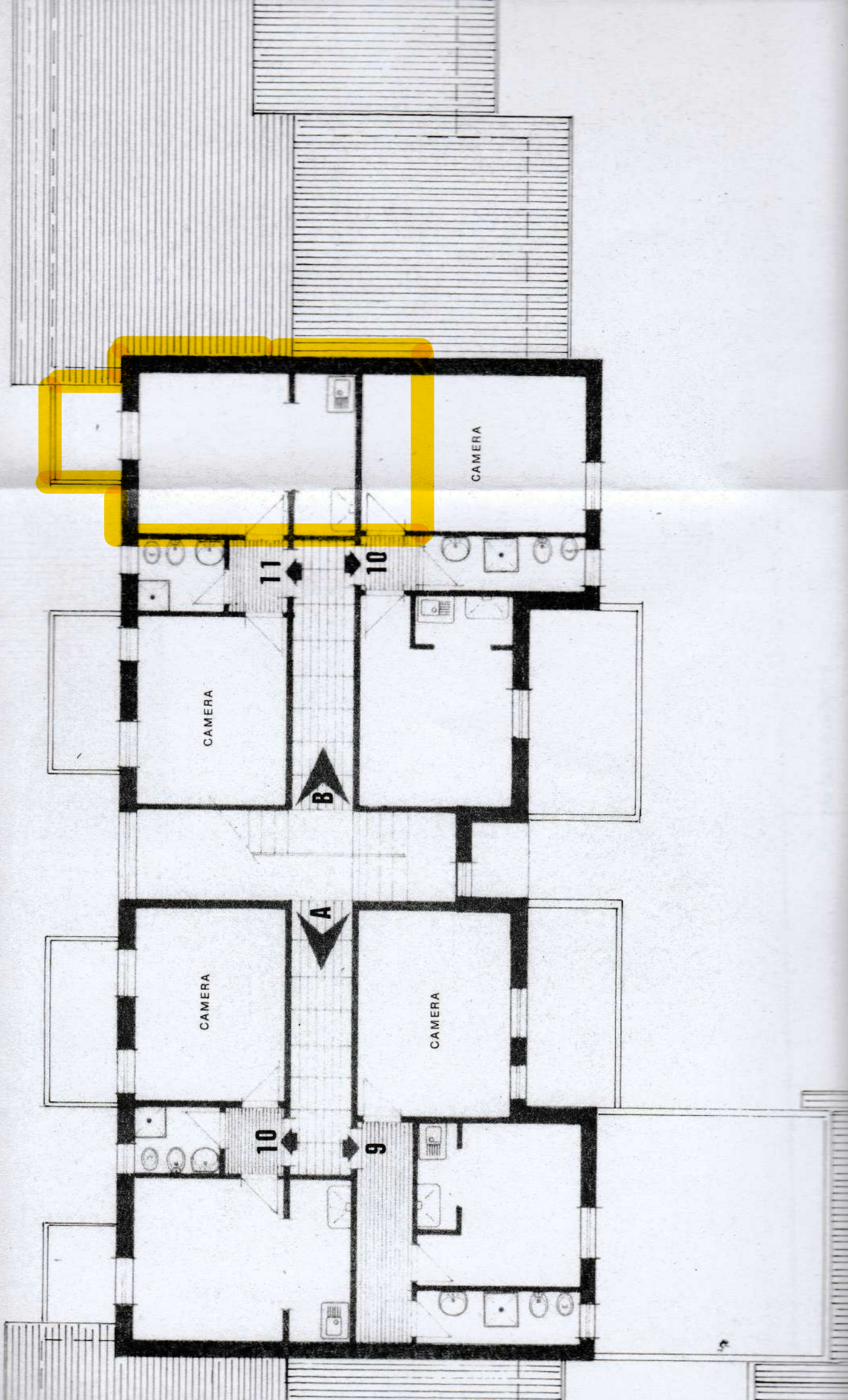
disegn.

scala 1: 100

dott. ing. E. AUDIFFRED
 progettista
 via ... 10/1 - Tel. 22765
 SAVONA

matricola

tavola 9



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

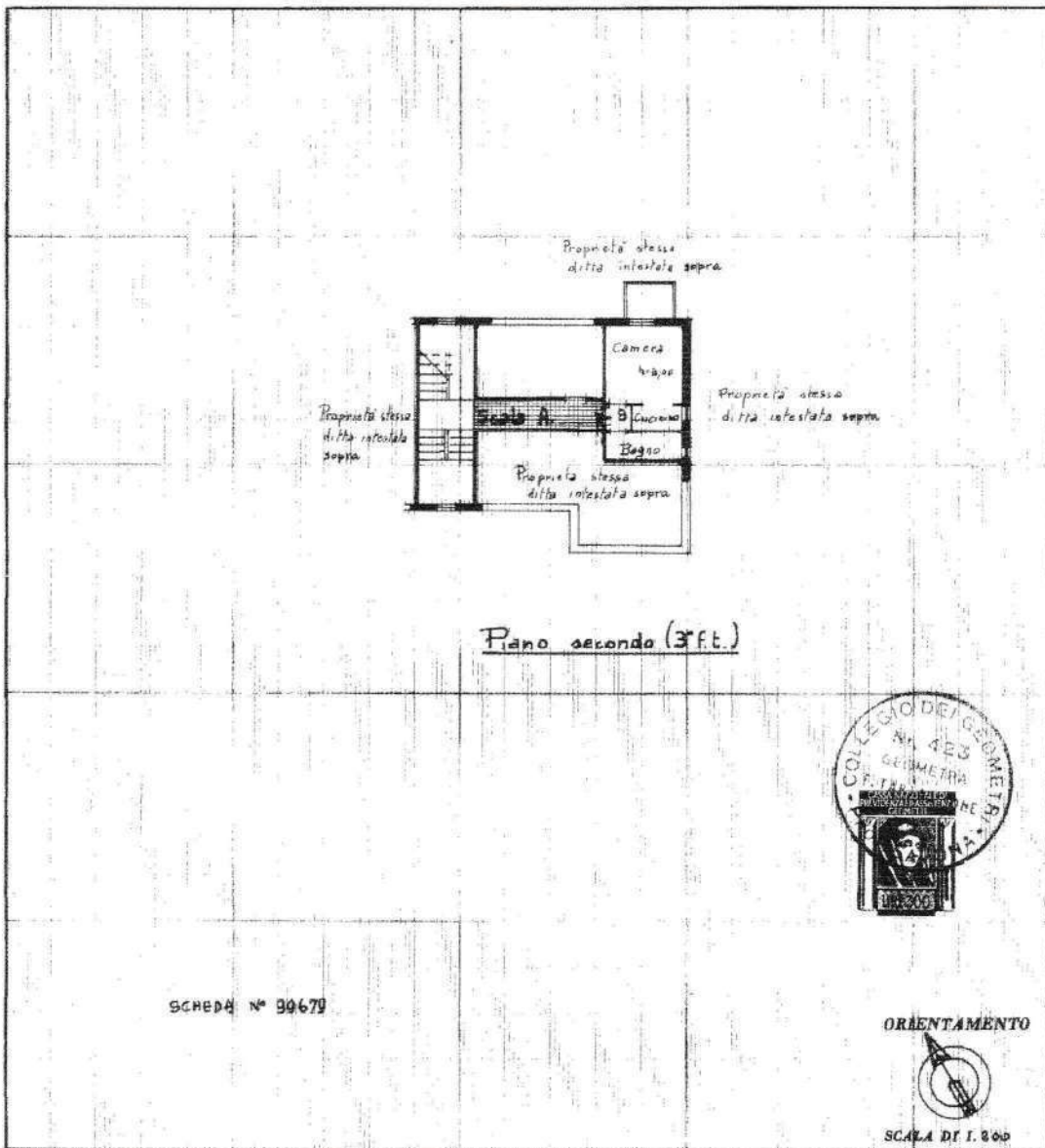
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villanova d'Albenga Via Fraz. Coasco Reg. Branche
Ditta S.L.C. sas di S^{ca} Gaudenti - Albenga, Viale Italia, 60 - (nota Mutinelli (cc) il 29.3.1976
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|--------------|
| DATA | 27 LUG. 1976 |
| PROT. N° | |

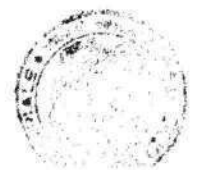
111 - OFFICINA E V. ROMA

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Franco Tartaglione

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Savona

DATA 15-7-1976

Firma: geom. franco tartaglione



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2022 - Comune di VILLANOVA D'ALBENGA (L.975) - < Foglio 2 - Particella 321 - Subalterno 8 >
FRAZIONE COASCO MARINA VERDE n. 108 - Scala A Interno 8 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Allegato N.22

Provvedimento di fissazione di udienza di comparizione delle parti

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DI UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI

Il G.E.

Dr. LUIGI ACQUARONE

visti gli atti del procedimento R.G. Esec. Imm. n. 99.2022 radicato da CONDOMINIO BORGO VERDE (avv. TOMATIS) contro LANDI LUCA in cui è intervenuta AGENZIA ENTRATA RISCOSSIONI (avv. BIAGI);

vista la comunicazione pervenuta dallo stimatore arch. ELENA GRAZIANO in cui viene indicato che dai primi accertamenti effettuati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Villanova d'Albenga sarebbe emerso che l'immobile pignorato risulta affetto da vizio insanabile mancando dei requisiti minimi di abitabilità, di igiene e salubrità previsti ex lege (superficie inferiore a quella minima prevista dal Legislatore quale condizione necessaria per l'abitabilità) con conseguente incommerciabilità ed impossibilità di procedere alla sua vendita;

ritenuto opportuno affrontare la problematica emersa nel contraddittorio delle parti anche per verificare l'opportunità o meno di proseguire la presente procedura;

PQM

ANTICIPA

l'udienza del 14.3.2023 ore 9,30 già fissata per esame stima,

alla nuova data del 7.2.2023 ore 11.15

per comparizione personali dei legali delle parti e dello stimatore per valutare la problematica emersa e l'interesse dei creditori di proseguire la presente procedura.

Sospende allo stato le operazioni di stima.

Si comunichi anche allo stimatore arch. GRAZIANO e al custode dr. GAROZZO

Savona 2.1.2023

Il G.E.

dr. LUIGI ACQUARONE

Allegato N.23

Comparizioni delle Parti

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

All'udienza del 7.2.2023 davanti al G.E. dr. LUIGI ACQUARONE compaiono per il creditore procedente CONDOMINIO BORGO VERDE l'avv. TOMATIS, il signor SANTINI per AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE, il custode dr. GAROZZO e lo stimatore arch, GRAZIANO;

è presente anche il geom. DE LUCA amministratore del Condominio

L'arch. GRAZIANO rileva che l'immobile è inagibile ed inabitabile in quanto non vi sono le dimensioni minime di legge e che peraltro il problema potrebbe essere risolto mediante accorpamento del bene ad altro limitrofo.

Lo stimatore ed il delegato indicano che esistono problemi ad accedere all'immobile e il dr. GAROZZO di riserva di chiedere emissione di ordine di liberazione

Il Giudice

a questo punto invita lo stimatore a procedere nelle operazioni peritali con segnalazione in perizia delle problematiche in essere e del possibile superamento delle stesse in caso di accorpamento ad altro limitrofo con termine per deposito stima fino al 30.3.2023;

RINVIA

all'udienza del 9.5.2023 ore 10.15 per esame stima

Il Giudice
Dr. LUIGI ACQUARONE

Allegato N.24

Istanza di Proroga

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

ISTANZA DI PROROGA

Al Tribunale di Savona

La sottoscritta Elena Graziano Architetto

Residente in Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/fax: 0182-98190

Cell.: 340 7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec: elena.graziano@archiworldpec.it

Oggetto: Causa RG 99/2022

Perizia di Stima dei beni immobiliari pignorati al Sign. Landi Luca

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tribunale di Savona: causa n° **99/2022** promossa dal **Condominio Borgo Verde** di Villanova d'Albenga in qualità di creditrice procedente contro il **Sign. Landi Luca**.

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dott. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022**.

La data per l'audizione del debitore e delle parti è stata fissata per il **09.05.2023 ore 10.15**.

All'udienza del **07.02.2023** la scrivente relazionava che l'immobile in oggetto era inagibile e inabitabile in quanto non vi erano le dimensioni minime di legge, così come rinvenuto catastalmente, e che il problema poteva essere risolto mediante accorpamento del bene ad altro limitrofo. In tale udienza lo stimatore e il delegato, il Custode Dr. Garozzo, indicavano che esistevano problemi ad accedere all'immobile ed il Dr. Garozzo si riservava di chiedere emissione di ordine di liberazione.

La scrivente CTU ha effettuato nel frattempo un altro incontro con i tecnici del comune di Villanova di Albenga e ha sentito il Custode che ancora non è riuscito ad avere un riscontro positivo da parte delle Forze dell'Ordine per poter effettuare un sopralluogo sui luoghi di causa per accertare lo stato di fatto dei luoghi. La Polizia Municipale ha scritto una PEC informando il Dott. Garozzo che hanno tentato più di una volta il sopralluogo e fatto telefonate al Sign. Landi, proprietario dell'immobile, senza trovarlo.

La consegna dell'elaborato peritale era stata fissata per il **30.03.2023**.

Ci si rimette alla S.V.III.ma per ulteriori direttive in merito alle nuove tempistiche da adottare dal momento che ancora non si è riusciti ad accedere all'immobile. Il Custode provvederà ad inoltrare istanza per l'accesso forzoso.

Cordialità

Luogo
Toirano

Data 30.03.2023

Il CTU
Elena Graziano Architetto



Allegato N.25

Proroga

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA

**DECRETO DI AUTORIZZAZIONE ALLA PROROGA AL DEPOSITO DI ELABORATO DI STIMA e DI RINVIO DI
UDIENZA**

Il Giudice dell'Esecuzione
dr. LUIGI ACQUARONE

esaminati gli atti della procedura R.G. Esec. Imm. n. 99.2022;

preso atto della richiesta di proroga del deposito dell'elaborato peritale e/o sospensione delle stesse in pendenza di trattative tra le parti, depositata dallo stimatore arch. ELENA GRAZIANO e valutati i motivi a sostegno della stessa;

ritenuto che va concessa proroga fino alla data del 25.5.2023 e che, di conseguenza, va rinviata l'udienza di prosecuzione già fissata per la data 9.5.2023 ore 10.15 alla nuova data del 27.6.2023 ore 10.30;

PQM

AUTORIZZA

la richiesta proroga fino alla data del 25.5.2023 e

RINVIA

l'udienza già fissata al 9.5.2023 ore 10.15 alla nuova data del 27.6.2023 ore 10.30.

PQM

Si comunichi con urgenza al delegato dr. GAROZZO con ordine allo stesso di attivarsi immediatamente per porre in essere gli adempimenti necessari per consentire allo stimatore di accedere all'immobile pignorato

Savona 1.4.2023

IL G.E.

Dr. LUIGI ACQUARONE.

Allegato N.25.1

Richiesta Nuovi Termini

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

ISTANZA

Proroga

Al Tribunale di Savona

La sottoscritta Elena Graziano Architetto

Residente in Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/fax: 0182-98190

Cell.: 340 7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec: elena.graziano@archiworldpec.it

Oggetto: Causa RG 99/2022

Perizia di Stima dei beni immobiliari pignorati al Sign. Landi Luca

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tribunale di Savona: causa n° **99/2022** promossa dal **Condominio Borgo Verde** di Villanova d'Albenga in qualità di creditrice procedente contro il **Sign. Landi Luca**.

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dott. Luigi Acquarone all'udienza del

08/11/2022. La consegna dell'elaborato peritale è stata fissata per il **25.05.2023**.

La data per l'audizione del debitore e delle parti è stata fissata per il **27.06.2023 ore 10.30**.

In data **28.04.2023** la scrivente CTU si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Villanova d'Albenga a seguito della richiesta da parte dei Tecnici degli uffici di Edilizia Privata di un incontro chiarificatore in merito ad altre pratiche edilizie emerse durante le lunghe e laboriose ricerche effettuate in questo periodo dagli stessi tecnici.

I tecnici si sono espressi così come di seguito: nella prima ricerca documentale erano state erroneamente portate alla luce dagli archivi pratiche edilizie riguardanti un altro fabbricato, per intenderci 3 sono i corpi di fabbrica realizzati più di 50 anni fa, quello che è stato prodotto inizialmente riguardava il blocco A mentre il nostro, identificato con il mappale 321, dove è sito l'immobile in oggetto, è il blocco B. Le costruzioni nascono con la licenza **n° 2 del 1973** intestata a Siffredi Gerolamo e Stalla Maria. Manca il disegno della Variante dal momento che la Licenza Edilizia **n° 16 del 1974** riporta un disegno completamente differente da quello realizzato mentre probabilmente era stata fatta una Variante di cui non è pervenuto nulla e si precisa che nella richiesta di abitabilità, nelle schede, venivano riportati, come totale delle abitazioni del piano secondo 6 abitazioni. Da qui si evince che le unità abitative erano state diminuite come dimensioni di pianta (per riuscire a progettarne 6 solo al piano 2°) solo che di ciò, a parte la scheda qui sopra enunciata, non vi è alcun disegno tecnico attestante la Variante. **I lavori sono stati iniziati in data 29.07.1974.** **La legge DM sanità 05.07.1975** riportante i requisiti di dimensioni minime è successiva all'inizio dei lavori. L' Abitabilità era stata poi concessa il **5 Gennaio del 1977.**

Un' ulteriore precisazione è riferita ai nomi intestatari riportati in capo ad ogni pratica: abbiamo per la Licenza Edilizia il Sign. Dondi Agostino, per la richiesta del Permesso di Abitabilità il Sign. Salvatore Gaudenti amministratore unico della Società Italiane Case, per il rilascio del permesso di abitabilità La Società S.I.C. Società Italiane Case. Sia il Sign. Dondi che il Sign. Salvatore Gaudenti, insieme con un terzo facevano parte della Società S.I.C. Nel passaggio dal primo progetto a quelli successivi è cambiato anche il tecnico che ha preso in mano e portato a termine il progetto definitivo di cui manca l'elaborato planimetrico della Variante.

Il Catastale riporta la data del 27 Luglio del 1976.

I Tecnici del Comune vogliono chiedere ad un Legale delucidazioni in merito ad articoli di legge che possano liberare da ogni dubbio l'eventuale sanabilità del bene che in questo caso non è solo l'alloggio in oggetto, ma tutti gli alloggi limitrofi del complesso. Dal momento che alla data di inizio dei lavori **29.07.1974** non era ancora presente la legge sulle dimensioni minime del **05.07.1975** e ci si rifaceva al **Regio Decreto** in cui non vi erano vincoli di dimensioni, il Comune, avendo una situazione complessiva di problematiche della stessa natura in quegli stessi complessi, vuole chiedere ad un legale un parere in modo che sia escluso ogni ragionevole dubbio in merito alla sanabilità dell'immobile. Dovesse valere il Catastale, redatto in data **27.07.1976** non ci sarebbe alcun problema in merito alla sanabilità dell'immobile in oggetto e degli altri limitrofi, corrispondendo quanto riportato nel Catastale, allo stato di fatto che deve comunque essere ancora validato da un sopralluogo che il Custode Dott. Emanuele Garozzo sta organizzando.

La scrivente CTU concorda nel lasciare tempo ai tecnici e al legale, a cui si rivolgeranno, per avere un parere certo da parte del Comune in merito alla sanabilità dell'immobile per così procedere con la vendita avendone tutti i requisiti in merito alla legittimità della sanabilità o meno e soprattutto alla luce del non rinvenimento della planimetria del Progetto di Variante che arreca un ulteriore vizio in merito alla mancanza della doppia conformità a cui allude l'art 36 del dpr 380/2001 che sussiste quando risultino rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

Riferito a ciò si relaziona quanto segue:

- è stata rinvenuta una **licenza edilizia n° 16 del 1974, una richiesta di permesso di abitabilità del 04.01.1977** ed il relativo rilascio di **abitabilità del 05.01.1977. La planimetria catastale** dell'immobile, riporta una situazione completamente diversa rispetto all'originale distribuzione degli spazi interni come da **planimetria di progetto del 1974.**

Ci si rimette alla S.V.III.ma per ulteriori direttive considerando che viene richiesto un tempo ragionevole per far sì che il legale di competenza, interpellato dai Tecnici del Comune di Villanova d'Albenga, possa effettuare le ricerche del caso. La scrivente CTU si è riservata di mettere al corrente gli stessi tecnici delle tempistiche da Lei considerate accettabili e dei risultati prodotti dal sopralluogo sui luoghi di causa che deve ancora essere effettuato alla data odierna per il quale ci si rimette al Custode Dott. Emanuele Garozzo.

Luogo
Toirano

Data 28.04.2023

Il CTU
Elena Graziano Architetto



ALLEGATI

Concessione Edilizia n ° 16 del '74

Richiesta abitabilità del '77

Abitabilità/Agibilità del '77

Inquadramento

Planimetria rinvenuta negli archivi comunali del primo progetto iniziale.

Planimetria Catastale del '76

Allegato N.26

Nuovi termini

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**DECRETO DI AUTORIZZAZIONE ALLA PROROGA DEL DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA E DI
DIFFERIMENTO UDIENZA**

Il Giudice dell'Esecuzione
dr. LUIGI ACQUARONE

esaminati gli atti della procedura R.G. Esec. Imm. n. 99.2022;
preso atto che lo stimatore arch. ELENA GRAZIANO ha evidenziato essere necessaria ai fini del deposito della relazione la preventiva acquisizione presso la P.A. di documentazione urbanistica-amministrativa di non facile reperibilità;

ritenuto, pertanto, che deve essere disposta proroga per il deposito della relazione di stima;
ritenuto che alla luce della concessa proroga risulta necessario differire l'udienza già fissata;

**PQM
CONCEDE**

allo stimatore arch. ELENA GRAZIANO proroga per il deposito della propria relazione fino alla data del 31.7.2023;

RINVIA

l'udienza già fissata alla data del 27.6.2023 ore 10,30, alla nuova data del 19.9.2023 ore 9,30, sempre per medesimo adempimento (esame relazione di stima e verifica eventuali istanze istruttorie delle parti).

Si comunichi anche allo stimatore.

Savona 4.5.2023

IL G.E.

Dr. LUIGI ACQUARONE

Allegato N.27

*Riunione del procedimento R.G. Esec. Imm n.160.2022 a quello R.G.Esec.Imm. n.
99.2022
Savona 4.10.2022*

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SAVONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROVVEDIMENTO DI RIUNIONE DI PROCEDIMENTI

Il G.E.

Dr. LUIGI ACQUARONE

visti gli atti del procedimento R.G. Esec. Imm. n. 99.2022 radicato da CONDOMINIO BORG
VERDE nei confronti di LANDI LUCA;

rilevato che è pendente altro procedimento R.G. Esec. Imm. n. 160.2022 parimenti radicato da
CONDOMINIO BORG VERDE nei confronti di LANDI LUCA ed avente ad oggetto lo stesso
compendio;

visto il provvedimento di assegnazione al sottoscritto Giudice del procedimento R.G. Esec. Imm n.
160.2022 emesso in data 30.9.2022 dal Presidente di Sezione dr. PRINCIOTTA;

atteso che sussistono i presupposti per la riunione dei procedimenti esecutivi;

PQM

Visto l'art. 561 comma 2 C.P.C

DISPONE

la riunione del procedimento R.G. Esec. Imm n. 160.2022 a quello R.G. Esec. Imm n. 99.2022

Savona 4.10.2022

IL GIUDICE

Dr. LUIGI ACQUARONE



Allegato N.28

Istanza di Vendita

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SAVONA

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

Istanza di vendita immobiliare

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione,

nella procedura esecutiva n. 99/2022 RGE, instaurata dal Condominio Borgo Verde di Villanova d'Albenga (SV), Reg. Branche, c.f. 81003280096, in persona dell'amministratore pro-tempore Geom. Antonio De Luca, elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura in Albenga (SV), Via Cesare Battisti n. 8/14 Sc. B, presso lo studio dell'avv. Alberto Tomatis, che lo rappresenta ed assiste giusta procura stesa a margine dell'atto di pignoramento, contro il Signor Landi Luca nato a Firenze (FI) il 20.06.1965, residente in Villanova d'Albenga (SV), Fraz. Coasco-Borgoverde, n 8/8A, c.f. LNDLCU63H20D612S,

premessò

- che con atto di pignoramento, cronologico n. 2034/c, notificato in data 06-21.06.2022, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Savona, su istanza dell'esponente, ha sottoposto a pignoramento a danno del Signor Landi Luca nato a Firenze (FI) il 20.06.1965, residente in Villanova d'Albenga (SV), Fraz. Coasco-Borgoverde, n 8/8A, c.f. LNDLCU63H20D612S, la quota dell'intero del seguente bene immobile:

1. quota di 1/1 dell'immobile sito in Villanova D'Albenga, Frazione Coasco Marina Verde n. 108, piano: 2, interno: 8, scala: A, identificato a catasto al Foglio 2, Particella 321, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 24 mq, rendita € 149,77;



Studio Legale

Avv. Alberto Tomatis
Via C. Battisti 8/14 Scala b - 17031 Albenga (SV)
Pec alberto.tomatis@ordineavvocatisv.it
c.f. TMTLRT77S25D969Y

- che la notifica dell'atto di pignoramento si perfezionava per compiuta
giacenza in data 21.06.2022 ed stato regolarmente trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Provinciale di Savona –
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure, in data 30.06.2022, al
numero 8786 Registro Generale e al numero 6934 Registro Particolare,
presentazione n. 2 del 30.06.2022;

- che è decorso il termine di dieci giorni dal pignoramento;

- che il debitore non ha ancora provveduto al pagamento di quanto dovuto.

Tanto premesso

chiede

che la S.V. Ill.ma, previa fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., voglia
disporre la vendita dell'immobile pignorato.

Con riserva di depositare nei termini i certificati di cui all'art. 567 c.p.c. e
l'avviso di cui all'art 498 cpc.

Con osservanza

Albenga lì 15.07.2022

- Avv. Alberto Tomatis -



Allegato N.29

Pignoramento Immobiliare

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

P. 1652

Studio Legale
Avv. Alberto Tomatis
Via C. Battisti 8/14 Scala B
17031 Albenga (SV)

c.f. TMTLRT77S25D969Y - P. Iva 01678260090

ORIGINALE

SI NOTIFICHI
PER POSTA
03/06/2022

TRIBUNALE DI SAVONA
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
(ex art. 555 c.p.c.)

Il Condominio Borgo Verde di Villanova d'Albenga (SV), Reg. Branche, c.f. 81003280096, in persona dell'amministratore pro-tempore Geom. Antonio De Luca, elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura in Albenga (SV), Via Cesare Battisti n. 8/14, Scala B, presso lo studio dell'Avv. Alberto Tomatis del Foro di Savona, c.f. TMTLRT77S25D969Y, dal quale è rappresentato ed assistito giusta procura in calce al presente atto, dichiarando altresì di voler ricevere ai sensi dell'art. 176, comma 2 c.p.c., le comunicazioni al numero di fax 0182.556484 o a mezzo di posta elettronica all'indirizzo alberto.tomatis@ordineavvocatisv.it

- 3 GIU. 2022

Cron. 2034/c

Bolli

Dir. Esec. 6, F1

Trasferte

10% su trasf.

Postali 10,65

Cancelleria

Totale 17,36

- 6 GIU 2022

Savona il

L'Uff. Giud.

premess

- che con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 265/22 emesso dal Tribunale di Savona in data 14.04.2022, depositato in cancelleria in data, il Giudice Unico del Tribunale di Savona ha ingiunto al Signor Landi Luca, di pagare al ricorrente, per le causali di cui in ricorso, immediatamente alla notifica, la somma di € 13.059,43, oltre interessi dal di del dovuto sino al saldo, oltre alle spese e competenze legali liquidate come in decreto;
- che il decreto *de quo* è stato munito della formula esecutiva in data 27.04.2022 ed in detta forma è stato notificato unitamente ad atto di precetto del 06.05.2022 in data 16.05.2022 per complessivi € 14.713,15, oltre alle spese successive occorrente (**doc. 1**);
- che è decorso il termine portato a precetto ed il debitore non ha ancora provveduto a versare alcunché al Condominio;

TRIBUNALE DI SAVONA
CANCELLERIA
Giulia Auligine

RITIRATO IL

10 GIU. 2022

tanto premesso

l'istante Condominio Borgo Verde di Villanova d'Albenga (SV), Reg. Branche, c.f. 81003280096, in persona dell'amministratore pro-tempore

Stampa circolare: TRIBUNALE DI SAVONA UFFICIO LUDICIALE

Stampa rettangolare: TASSA ENTRALE 40% versata in contante

Stampa rettangolare: Ministero dell'Economia e delle Finanze Entrate

Stampa rettangolare: IDENTIFICATIVO: 01200781615527

Stampa rettangolare: 01004620 00008039 00057070 10/06/2022 10:58:51

Stampa rettangolare: 4578-00010 E 1747408527487

Stampa rettangolare: 0.1.20 078161 552 7

Barcode

Geom. Antonio De Luca, come sopra rappresentato e difeso, onde poter soddisfare il proprio credito, intende procedere esecutivamente sull'immobile di seguito descritto, di proprietà della Signor Landi Luca nato a Firenze (FI) il 20.06.1963, residente in Villanova d'Albenga (SV), Fraz. Coasco-Borgoverde, n 8/8A, c.f. LNDLCU63H20D612S, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto:

“immobile sito in Villanova D'Albenga, Frazione Coasco Marina Verde n. 108, piano: 2, interno: 8, scala: A, identificato a catasto al Foglio 2, Particella 321, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 24 mq, rendita € 149,77, proprietà 1/1”;

Albenga, li 01.06.2022

Avv. Alberto Tomatis



PROCURA ALLE LITI

Delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento ed in ogni suo stato e grado, compreso l'eventuale giudizio di appello, della fase esecutiva e nelle opposizioni, con ogni facoltà di legge e con potere di sostituzione, di chiamare in giudizio terzi, di resistere agli interventi ed intervenire, di proporre querela di falso, di rinunciare agli atti ed accettare rinunce, transigere, incassare e quietanzare, conciliare, anche ai sensi dell'art. 185 c.p.c., e sin d'ora espressamente ai sensi del D.Lgs. n. 28/2010, con promessa di "rato e valido", l'avv. Alberto Tomatis del Foro di Savona, presso il cui studio eleggo domicilio in Albenga, Via C. Battisti n. 8/14B.

Dichiaro di essere stato informato della possibilità di avvalersi del procedimento di mediazione e/o di negoziazione assistita disciplinato dal D.Lgs n. 28/2010 e dal decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98) e delle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 17 e 20 del citato Dlt 28/2010, nonché dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione e/o di negoziazione assistita è condizione di procedibilità della domanda giudiziale nei tempi e modi di Legge, nelle controversie in materia di: condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, da responsabilità sanitaria e medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, risarcimento del danno derivante da circolazione di veicoli e natanti, contratti assicurativi, bancari e finanziari.

Dichiaro di essere stato/a informato/a, ai sensi dell'art. 2, co. 7, D. L. n. 132/2014, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del suddetto decreto legge.

Dichiaro di essere stato/a reso/a edotto/a circa i rischi del contenzioso ed il grado di complessità dell'incarico che con la presente conferisco, delle caratteristiche e dell'importanza dell'incarico, delle attività da espletare, delle iniziative da intraprendere, delle ipotesi di soluzione e della prevedibile durata del processo.

Dichiaro di avere ricevuto tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento sino alla conclusione dell'incarico, nonché di aver ricevuto ed accettato un preventivo scritto relativo alla prevedibile misura dei costi della prestazione, con distinzione analitica delle voci di costo tra oneri, anche fiscali e previdenziali, spese, anche forfettarie, e compenso professionale.

Dichiaro, altresì, che mi sono stati resi noti gli estremi della polizza assicurativa professionale dell'avvocato cui con la presente conferisco incarico.

Dichiaro, ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni, di essere stato/a informato/a che i miei dati personali, anche sensibili, verranno utilizzati per le finalità inerenti al presente mandato, autorizzando sin d'ora il rispettivo trattamento.

La presente procura alle liti è da intendersi apposta in calce all'atto, anche ai sensi dell'art. 18, co. 5, D. M. Giustizia n. 44/2011, come sostituito dal D. M. Giustizia n. 48/2013.

Albenga, lì

Geom. Antonio De Luca Amministratore Condominio Borgo Verde

Per autentica della firma

Avv. Alberto Tomatis

Per l'effetto, ad istanza del Condominio Borgo Verde di Villanova d'Albenga (SV), Reg. Branche, c.f. 81003280096, in persona dell'amministratore pro-tempore Geom. Antonio De Luca, rappresentato dall'avv. Alberto Tomatis, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto al Tribunale di Savona, presa visione del titolo (decreto ingiuntivo n. 265/22 emesso dal Tribunale di Savona in data 14.04.2022, depositato in cancelleria in pari data), munito della formula esecutiva in data 27.04.2022, notificato unitamente al pedissequo atto di precetto in data 16.05.2022

HO PIGNORATO

1. quota di 1/1 dell'immobile sito in Villanova D'Albenga, Frazione Coasco Marina Verde n. 108, piano: 2, interno: 8, scala: A, identificato a catasto al Foglio 2, Particella 321, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 24 mq, rendita € 149,77;

del signor Landi Luca nato a Firenze (FI) il 20.06.1963, residente in Villanova d'Albenga (SV), Fraz. Coasco-Borgoverde, n. 8/8A, c.f. LNDLCU63H20D612S, proprietario per la quota di 1/1 dell'intero

HO INGIUNTO

Al debitore sopra generalizzato di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra indicato ed i relativi frutti.

HO INVITATO

il debitore ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del Circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice.

HO AVVERTITO

il debitore che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire all'immobile pignorato con il seguente atto una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre alle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti di cui deve essere data prova documentale.

HO ALTRESI' AVVERTITO

il debitore che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lei non imputabile.

HO NOTIFICATO

a richiesta dell'Avv. Alberto Tomatis del Foro di Savona, nella sua sopra citata qualità, copia del sujesto atto a: **LANDI Luca** residente in Villanova D'Albenga, Frazione Coasco - Borgoverde n. 18/8A

TRIBUNALE DI SAVONA
FUNZIONARIO UNEP
Giulia Aulligine

A mezzo servizio postale
ai sensi di legge
Addi

TRIBUNALE DI SAVONA
FUNZIONARIO UNEP

- 6 GIU 2022

TRIBUNALE DI SAVONA
FUNZIONARIO UNEP
Giulia Aulligine

7853/135188-6

Milasciata copia concordata
a richiesta del Procuratore
per uso trascrizione.

Savona Il

Il Collaboratore U.N.E.P.
Tribunale di Savona

TRIBUNALE DI SAVONA
FUNZIONARIO UNEP
Giulia Aulligine

Allegato N.30

TIT AGENZIA DELL'ENTRATE

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SAVONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CONDOMINIO BORGIO VERDE -- C.F.: 81003280096

C O N T R O

LANDI LUCA -- C.F.: LNDLCU63H20D612S

RICORSO PER INTERVENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

L'Agenzia delle entrate-Riscossione, con sede in Roma Via Giuseppe Grezar 14, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice Fiscale e Partita Iva 13756881002, Agente della riscossione dei Tributi per la Provincia di Genova, in persona del sottoscritto Procuratore Danilo Biagi, giusta procura speciale, rilasciata dal Notaio Dott. Andrea De Nicola di Roma Rep. n° 175775 Racc. n° 11433 del 22/09/2021, domiciliata ai fini della presente in Genova Via Delle Casaccie, 1
lig.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

P R E M E S S O

Che l'Agenzia delle entrate-Riscossione è creditrice nei confronti di **LANDI LUCA - C.F.: LNDLCU63H20D612S** della somma di **€ 26.056,68, di cui € 19.149,46** assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse, compresi gli accessori di legge come da estratti di ruolo allegati; che sugli immobili già di proprietà dello stesso è in corso la procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe; che pertanto, l'Agenzia delle entrate-Riscossione ha interesse ad intervenire nel Giudizio di Esecuzione di cui sopra;

C H I E D E

Che la S.V. Ill.ma voglia ammettere l'Agenzia delle entrate-Riscossione a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito di **€ 26.056,68** compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

L'AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Il Procuratore

Genova, 21/07/2022



Allegato N.30.1

Istanza in Aggiornamento

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)
Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

ISTANZA

In Aggiornamento

Al Tribunale di Savona

La sottoscritta Elena Graziano Architetto
Residente in Località Certosa n°3
17055 Toirano (SV)
Tel/fax: 0182-98190
Cell.: 340 7778430
Email: elenagraziano@gmail.com
Pec: elena.graziano@archiworldpec.it

Oggetto: Causa RG 99/2022

Perizia di Stima dei beni immobiliari pignorati al Sign. Landi Luca

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tipo di procedura: Procedura Esecutiva Immobiliare

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Tribunale di Savona: causa n° **99/2022** promossa dal **Condominio Borgo Verde** di Villanova d'Albenga in qualità di creditrice procedente contro il **Sign. Landi Luca**.

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dott. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022**.

La consegna dell' Elaborato Peritale è stata fissata per il **31.07.2023**

La data per l'audizione del debitore e delle parti è stata fissata per il **19.09.2023 ore 9.30**



La scrivente CTU relaziona quanto segue:

in merito alla sanabilità dell'immobile era stato dato un tempo relativamente lungo ai tecnici del Comune di Villanova d'Albenga per potersi confrontare con un loro legale, così come da essi richiesto, e il Giudice Relatore aveva concesso una proroga alla scrivente CTU in merito alla consegna dell'elaborato peritale fino al 31 Luglio 2023. La scrivente CTU è riuscita a conferire con i tecnici venerdì 21 luglio 2023 presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Villanova d'Albenga dopo che i tecnici erano rientrati dalle ferie.

In tale incontro è emerso che i tecnici si sono confrontati con un legale che poi li ha abbandonati strada facendo così ancora ad oggi non hanno modo di pronunciarsi in merito alla sanabilità dell'immobile e chiedono la possibilità di confrontarsi con un nuovo legale o che sia lo stesso Giudice a pronunciarsi in merito. La scrivente Ctu è riuscita ad accedere all'immobile nella giornata del 24.07.2023 ed ha potuto verificare, insieme al Custode Emanuele Garozzo, lo stato dei luoghi e la relativa conformità catastale. ***I tecnici hanno riferito che se si potesse fare valere il catastale non ci sarebbe nemmeno la necessità di fare una sanatoria.*** In tutto questo periodo hanno fatto numerosi accessi agli immobili limitrofi e ne hanno potuto constatare la conformità alla planimetria catastale. E' stato un lungo lavoro in quanto tutti gli immobili presentavano difformità rispetto al progetto iniziale depositato.

Ritornando alla questione della **Conformità Catastale** i tecnici hanno riferito che, da una ricerca, non è emersa alcuna Cassazione che ne riportasse la possibilità di fare valere la planimetria catastale, che risulta del tutto conforme allo stato di fatto odierno. Si ricorda che la planimetria catastale dell'immobile in oggetto risale al **luglio del 1976** un anno prima che venisse concessa l'abitabilità.

La scrivente CTU ha effettuato una ricerca in merito, senza voler comunque essere un parere legale, ed è emerso che:

Nel caso di perdita di documenti, quando ci sono casi in cui i Comuni perdono i documenti (nel caso ad esempio di inondazioni, incendi....), come nel nostro caso in cui non sono pervenute varianti anche se non a seguito di eventi



eccezionali, considerando che si tratta di documentazione molto datata risalente agli anni '70, normalmente i Notai si fanno rilasciare una dichiarazione dagli uffici tecnici dove danno atto di questa cosa ovvero che non è reperibile la documentazione relativa ad una determinata situazione, una dichiarazione, una mera certificazione. Si deve tener conto che negli atti notarili di compravendita la planimetria catastale allegata conforme allo stato di fatto, come nel nostro caso, consente di stipulare l'atto. Non si riesce a trovare qualche cosa di specifico a livello di giurisprudenza. Data la mia esperienza ho trovato entrambe le possibilità nei Comuni, una per la quale vale il Catastale come specificato qui sopra, e altre tendenze come quella che dal momento che non è presente la doppia conformità, in quanto lo stato realizzato è difforme dal progetto iniziale, fanno valere come unica strada per sanare quella della possibilità di usufruire del Condo Edilizio. Per queste tendenze la Planimetria Catastale rispecchia la realtà ma purtroppo deve avere il confronto con il titolo edilizio almeno che non sia prima del 1967 ed allora si potrebbe sanare tutto con un art. 68, il nostro immobile è di realizzazione dopo il 1967. Per questi l'unica strada è il Condo.

(RIASSUNTO PRATICHE EDILIZIE)

Si precisa che con mail del 20.12.2022 il Comune di Villanova d'Albenga confermava che da un'ulteriore verifica presso l'archivio comunale non risultavano presenti agli atti altre pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. Sono state rinvenute **una licenza del 1974 e la relativa abitabilità del 1977**. La planimetria catastale dell'immobile, riporta una situazione completamente diversa rispetto all'originale distribuzione degli spazi interni come da **planimetria di progetto del 1974**. E' stato effettuato un frazionamento nel senso che nel progetto iniziale i locali appartenevano a due appartamenti limitrofi. La scrivente fa notare che sulla planimetria rinvenuta negli archivi comunali non vi è il solito timbro del protocollo e del Comune con firma del Sindaco come invece risulta esserci sugli altri documenti. Essendo passati quasi 50 anni risulta difficile pervenire ad una certezza della documentazione rinvenuta in archivio a parte la Concessione Edilizia e il documento dell'Abitabilità che risultano invece correttamente protocollate e



firmate. A parte quanto riportato qui sopra da **un'indagine al Catasto l'immobile risulta avere una superficie totale di 24 mq e un totale, escluse aree scoperte, di 23 mq.** Secondo l'**art.3 del D.M. del 5 Luglio del 1975 l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.** Quindi di fatto, l'appartamento in oggetto, non può avere l'abitabilità secondo i vincoli di legge. Vi è stata una seconda ricerca documentale che ha mostrato come in una prima ricerca erano state erroneamente portate alla luce dagli archivi pratiche edilizie riguardanti un altro fabbricato, per intenderci 3 sono i corpi di fabbrica realizzati più di 50 anni fa, quello che è stato prodotto inizialmente riguardava il blocco A mentre **il nostro, identificato con il mappale 321, dove è sito l'immobile in oggetto, è il blocco B.** Le costruzioni con **la licenza n° 2 del 1973** intestata a Siffredi Gerolamo e Stalla Maria. manca il disegno della Variante dal momento che la Licenza Edilizia n°16 del 1974 riporta un disegno completamente differente da quello realizzato mentre probabilmente era stata fatta una Variante di cui non è pervenuto nulla e si precisa che nella richiesta di abitabilità, nelle schede, venivano riportati, come totale delle abitazioni del piano secondo 6 abitazioni. Da qui si evince che le unità abitative erano state diminuite come dimensioni in pianta (per riuscire a progettarne 6 solo al piano 2°) solo che di ciò, a parte la scheda qui sopra enunciata, non vi è alcun disegno tecnico attestante la Variante. I lavori sono stati iniziati in data **29.07.1974. La legge DM sanità è del 05.07.1975 riportante i requisiti di dimensioni minime è successiva all'inizio dei lavori. L'abitabilità era stata poi concessa il 5 gennaio del 1977.** Un' ulteriore precisazione è riferita ai nomi degli intestatari riportati in capo ad ogni pratica: abbiamo per la Licenza Edilizia il Sign. Dondi Agostino, per la richiesta del Permesso di Abitabilità il Sign. Salvatore Gaudenti amministratore unico della Società Italiane Case, per il rilascio del permesso di abitabilità La Società S.I.C. Società Italiane Case. Sia il Sign. Dondi che il Sign. Salvatore Gaudenti, insieme con un terzo facevano parte della **Società S.I.C.** Nel passaggio dal primo progetto a quelli successivi è cambiato anche il tecnico che ha preso in mano e portato a termine il progetto definitivo di cui manca l'elaborato planimetrico della Variante. Il **Catastale riporta la data del 27**



Luglio del 1976. I tecnici del Comune si sono riservati un periodo per chiedere delle delucidazioni ad un Legale in merito agli articoli di legge che possano liberare da ogni dubbio l'eventuale sanabilità del bene che in questo caso non è solo l'alloggio in oggetto, ma tutti gli alloggi limitrofi del complesso. Dal momento che alla data di inizio dei lavori **29.07.1974** non era ancora presente la legge sulle dimensioni minime del **05.07.1975 e ci si rifaceva al regio decreto in cui non vi erano vincoli di dimensioni**, Il Comune, avendo una situazione complessiva di problematiche della stessa natura in quegli stessi complessi, ha chiesto ad un legale un parere in modo che sia escluso ogni ragionevole dubbio in merito alla sanabilità dell'immobile. Dovesse valere il Catastale, redatto in data 27.07.1976 non ci sarebbe alcun problema in merito alla sanabilità dell'immobile in oggetto e degli altri limitrofi, corrispondendo quanto riportato nel Catastale allo stato di fatto. Sul mercato tradizionale non si possono mettere in vendita immobili o locali commerciali senza agibilità. Questa tipologia di compravendita, infatti, è vietata. Al contrario nelle aste giudiziarie tale limitazione non è prevista. Chi si aggiudica l'immobile ha tempo, **entro 120 giorni** dal decreto di trasferimento, di provvedere alla regolarizzazione con Condoni ecc... Confrontandosi con il Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico di Villanova d'Albenga si è addivenuti alla seguente conclusione: l'immobile, per i tecnici dell'ufficio tecnico comunale, non è sanabile mancando i requisiti minimi di abitabilità, di igiene e salubrità così come specificati secondo legge. L'ufficio tecnico si è pronunciato dicendo che solo eventualmente a seguito del parere di un legale possono prendere in considerazione la pratica di Condono che la scrivente CTU ha consigliato di prendere in considerazione. La scrivente ha consigliato di accorpate l'appartamento in oggetto con quello limitrofo limitandosi ad aprire tra i due una porta per avere la giusta superficie abitabile. Dal momento che non c'è la doppia conformità si può sanare applicando il **Condono del 2004** e dal momento che non vi è né un aumento di superficie né una diminuzione si andrebbe a pagare per la Tipologia 6 una sanzione di 516,00 € Così come da una prima ricerca. O se si trovasse un parere diverso in merito al fatto di poter fare valere la Planimetria Catastale non ci sarebbe bisogno di applicare alcun tipo di sanatoria o condono.



L'elaborato ad oggi è completo solo che manca il parere del Comune che ancora ad oggi non si è pronunciato in merito alla sanabilità dell'immobile e non ha dato alcuna indicazione che dovrebbe avere chi un domani acquisterà all'asta l'immobile.

Ci si rimette alla S.V.III.ma per ulteriori direttive.

Luogo
Toirano

Data 25.07.2023

Il CTU
Elena Graziano Architetto



ALLEGATI

Rilievo fotografico sopralluogo del 24.07.2021

Verbale di Sopralluogo

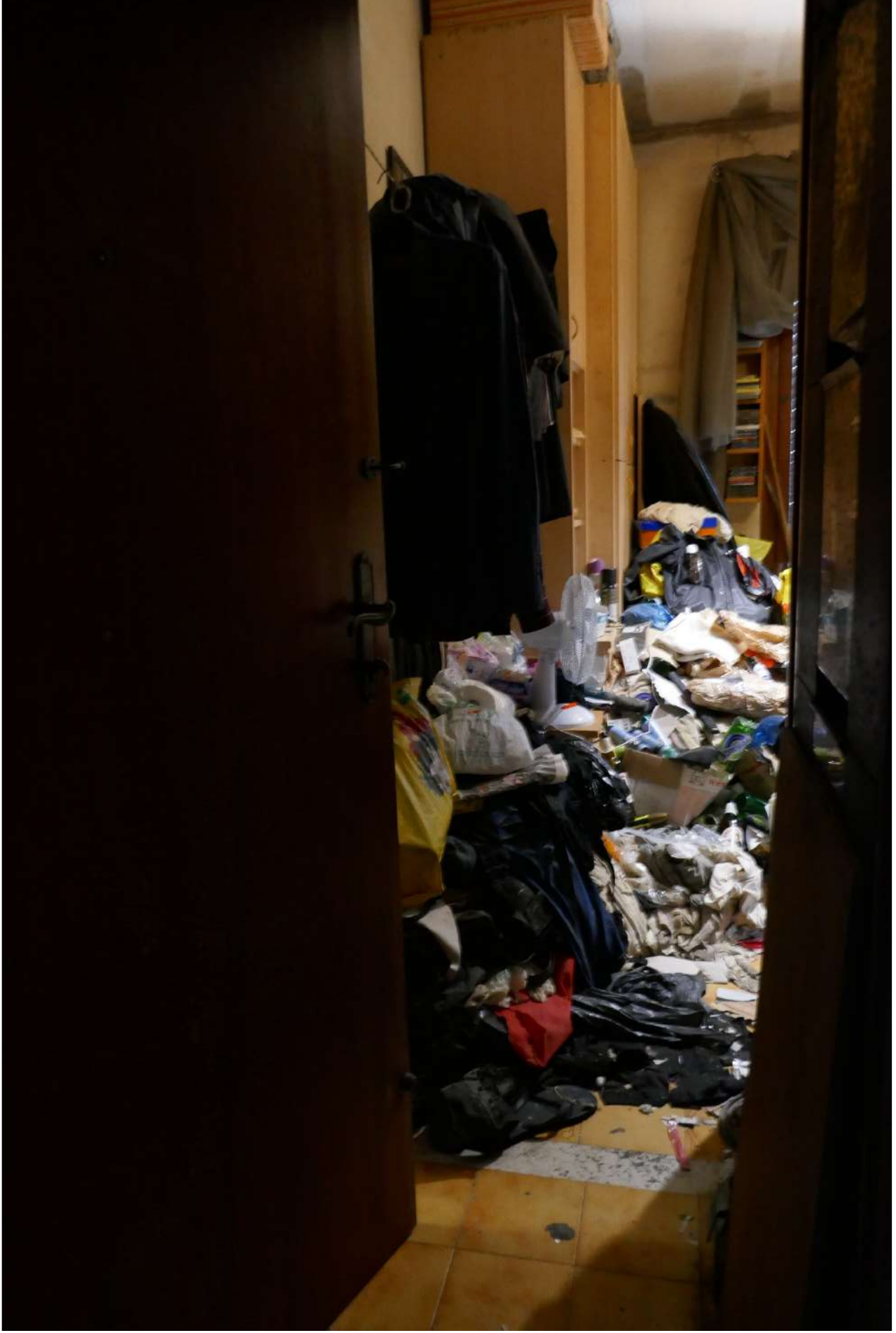
Planimetria catastale conforme allo stato di fatto

Atto di Compravendita e Certificazione Energetica

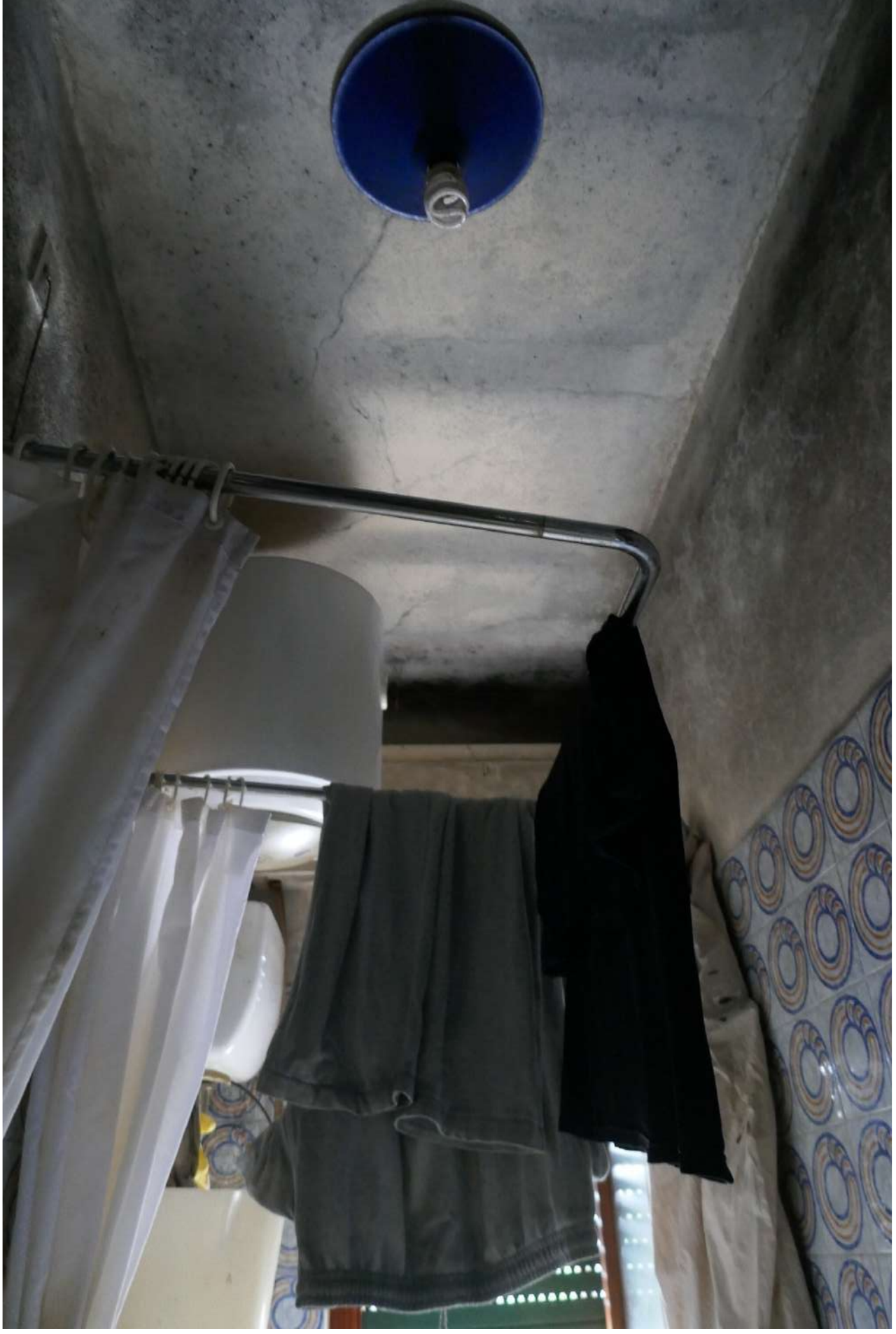












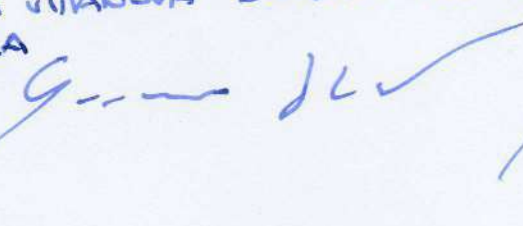


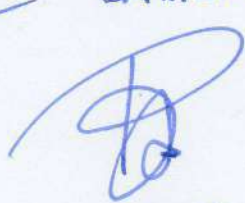
Firmato Da: Graziano Elena Emesso Da: AtubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4e6a847e4e478a95e9aa2bf4b6a796f1




Firmato Da: Graziano Elena Emesso Da: AtubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4e6a847e4e478a95e9aa2bf4b6a796f1

IN DATA 24.07.2024 E' STATO EFFETTUATO
 IL SOPRALUOGO SUI LUOGHI DI CAUSA. IN TALE
 OCCASIONE VENGONO CONSEGNATI AI SIGN. LANDI
 WCA DOCUMENTI INERENTI LA CAUSA. NORDINA DEL
 CTU, ATTO DI PRECETTO, TIT AGENZIA DELL'ENTRATA
 PER NENTRULO A CONOSCENZA DI PUNTO DI MISTO
 SONO PRESENTI OLTRE ALLA SCRIVENTE CTU E IL
 USTORE STANUELE GARDINO, IL FUNZIONARIO SERVIZI
 SOCIALI DI VILANOVA BANDINI PABIO, E ALL'ISTITUTO LOCALE ATSA18
 LANDI LUCA
 BATTINA LANCIANO

IL CTU 


 Battina Lanciano

IL USTORE






Notaio
Epidio Valentino

Repertorio n. 58.464

Raccolta n. 35.659

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il tre giugno duemilaquattordici

3 giugno 2014

In Alassio, alla via Milite Ignoto n. 5, nel mio studio,

innanzi a me ELPIDIO VALENTINO, notaio residente in Alassio ed iscritto nel ruolo del Distretto di Savona,

SI COSTITUISCONO:

quale parte venditrice:

--- **COMPARATO AURORA**, nata ad Albenga il 13 aprile 1959, ivi domiciliata alla via Dalmazia n. 48/16, codice fiscale CMP RRA 59D53 A145Z;

quale parte acquirente:

--- **LANDI LUCA**, nato a Firenze il 20 giugno 1963, domiciliato in Villanova d'Albenga - frazione Coasco - alla località Borgoverde n. 18, codice fiscale LND LCU 63H20 D612S.

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

DIRITTO DI FAMIGLIA

I costituiti, ai fini della trascrizione di quest'atto, preliminarmente dichiarano:

- Aurora Comparato, di possedere lo stato libero;
- Luca Landi, di possedere lo stato libero.

Precisato quanto innanzi, gli intervenuti

CONVENGONO

Art. 1

CONSENSO ED OGGETTO

Aurora Comparato

VENDE

a Luca Landi

CHE ACQUISTA

la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del complesso residenziale denominato "BORGO VERDE" sito in Villanova d'Albenga - frazione Coasco - alla località Borgoverde, e precisamente:

NELLA CASA "B"

AVENTE ACCESSO DAL CIVICO N. 18

- appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra), scala A, interno 8, composto da un unico ampio vano ed accessori;

confinante con:

- appartamento interno 7;
- pianerottolo condominiale;
- appartamento interno 9;
- prospetti su terreno residuo dalla costru-



zione;

riportato nel Catasto dei fabbricati al foglio 2, particella 321 sub 8, via strada Statale per Pieve di Teco n. 108, piano 2, interno 8, scala A, categoria A/3, classe 2, vani 2, R.C. Euro 149,77.

Il cespite oggetto di quest'atto appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata nel Catasto dei Fabbricati; planimetria che, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega a quest'atto sotto la lettera "A".

All'uopo, la parte venditrice dichiara che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale allegata a quest'atto sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Art. 2

PRECISAZIONI

La vendita comprende ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenze e servitù attive e passive del cespite in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del complesso residenziale del quale esso è parte, quali risultano dalla legge (articolo 1117 del c.c.), dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza.

Art. 3

SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice

dichiara:

--- che il cespite in oggetto è stato costruito in virtù della licenza edilizia n. 15/74, rilasciata il 9 maggio 1974 dal Sindaco del Comune di Villanova d'Albenga;

--- che, in data 5 gennaio 1977, è stato rilasciato il certificato di abitabilità, contraddistinto dal n. 15/74.

Art. 4

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Detto attestato si allega a quest'atto sotto la lettera "B".

Art. 5

PREZZO

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita



è stato convenuto in euro 55.000,00 (cinquanta-cinquemila).

Le parti contraenti, da me ammonite sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il corrispettivo della vendita è stato pagato mediante consegna degli assegni, la cui fotocopia a quest'atto si allega sotto la lettera "C".

La parte venditrice rilascia quietanza liberatoria dell'intero prezzo della vendita.

Art. 6
POSSESSO

Da oggi la parte acquirente è immessa nel possesso del cespite in oggetto: pertanto, da oggi ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

Art. 7
GARANZIE

La parte venditrice garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne, la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Finale Ligure il 22 maggio 1999 ai nn. 4748/839, a favore del "BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A.", per lire 142.500.000 (centoquarantaduemilionicinquecentomila); in relazione alla quale, la parte venditrice garantisce che il debito che ha originato la sua costituzione verrà estinto con parte del netto ricavo di quest'atto e che la Banca mutuante provvederà alle pratiche di cancellazione semplificata ai sensi della vigente normativa in materia.

La parte venditrice garantisce, altresì, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere (anche di natura condominiale), imposta diretta o indiretta e tassa, comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo contratto.

Art. 8
MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Le parti contraenti, da me ammonite sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

a) per la conclusione di questo contratto si sono avvalse dell'opera dell'Agenzia "L'ANGOLO IMMOBILIARE DI DE BERNARDI PAOLA", con sede in Albenga al viale Italia n. 24, partita IVA 01076140092; la cui titolare è Paola DE BERNAR-



DI, nata a Torino il 15 aprile 1966, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Savona al n. 111309 del R.E.A.;

b) la spesa sostenuta per la mediazione (comprensiva dell'I.V.A.) ammonta ad euro 2.013,00 (duemilatredici) per la parte venditrice e ad euro 2.000,00 (duemila) per la parte acquirente;

c) dette somme sono state pagate:

* dalla venditrice, con l'assegno, la cui fotocopia a quest'atto si allega sotto la lettera "D";

* dall'acquirente, con l'assegno, la cui fotocopia a quest'atto si allega sotto la lettera "E".

Art. 9

PROVENIENZA

In ordine alla provenienza, la parte venditrice indica il seguente titolo:

--- atto del notaio Roberto Ricci di Albenga del 14 maggio 1999, n. 35.018 di Rep., registrato ad Albenga il successivo 2 giugno al n. 1610/1V e trascritto a Finale Ligure il 22 maggio 1999 ai nn. 4747/3463, con il quale Enrico Cappella e Giuseppina Bianco vendettero ad Aurora Comparato il cespite in oggetto.

Art. 10

IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c..

Art. 11

REGIME TRIBUTARIO

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali per gli acquisti della cosiddetta "prima casa", giacchè quest'atto ha per oggetto il trasferimento di un'abitazione non ricompresa nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

A tal fine, ai sensi e per gli effetti della nota II bis dell'art. 1 della tariffa - parte prima - allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, la parte acquirente dichiara:

a) di voler stabilire, entro diciotto mesi da oggi, la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato con quest'atto;

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato con quest'atto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di



proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui alla lettera c) del comma 131 dell'art. 3 della legge 28 dicembre 1995 n. 549.

La parte acquirente si dichiara inoltre edotta delle imposte e sovrattasse previste a suo carico, sia nel caso in cui le dichiarazioni di cui sopra siano mendaci, sia nel caso in cui ceda, a titolo oneroso o gratuito, l'immobile in oggetto prima di cinque anni dalla data del presente trasferimento, fatta salva l'ipotesi di riacquisto entro un anno dall'alienazione di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Ai fini della corresponsione delle imposte indirette, e quindi a fini esclusivamente fiscali, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione è effettuata nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto un immobile ad uso abitativo, richiede a me Notaio che la **base imponibile** sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52 commi quarto e quinto, del D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto, risulta ammontare ad euro 17.300,00 (diciassettemilatrecento).

Art. 12

SPESE

Sono a carico della parte acquirente:
-- le imposte e tasse di trasferimento;
-- le spese notarili e d'istruttoria legale.

Art. 13

DOMICILIO FISCALE

I domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono eletti ai fini della esecuzione di quest'atto.

Art. 14

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti mi autorizzano al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere ai do-



veri di legge e per esigenze organizzative del mio studio.

LETTURA ALLEGATI

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Di quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su sei pagine di tre fogli, ho dato lettura alle parti, che l'approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti trenta.

Firmato: COMPARATO AURORA

Firmato: LANDI LUCA

Firmato: ELPIDIO VALENTINO NOTAIO (Sigillo)



MODULARIO
P. - C. 5. 7. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

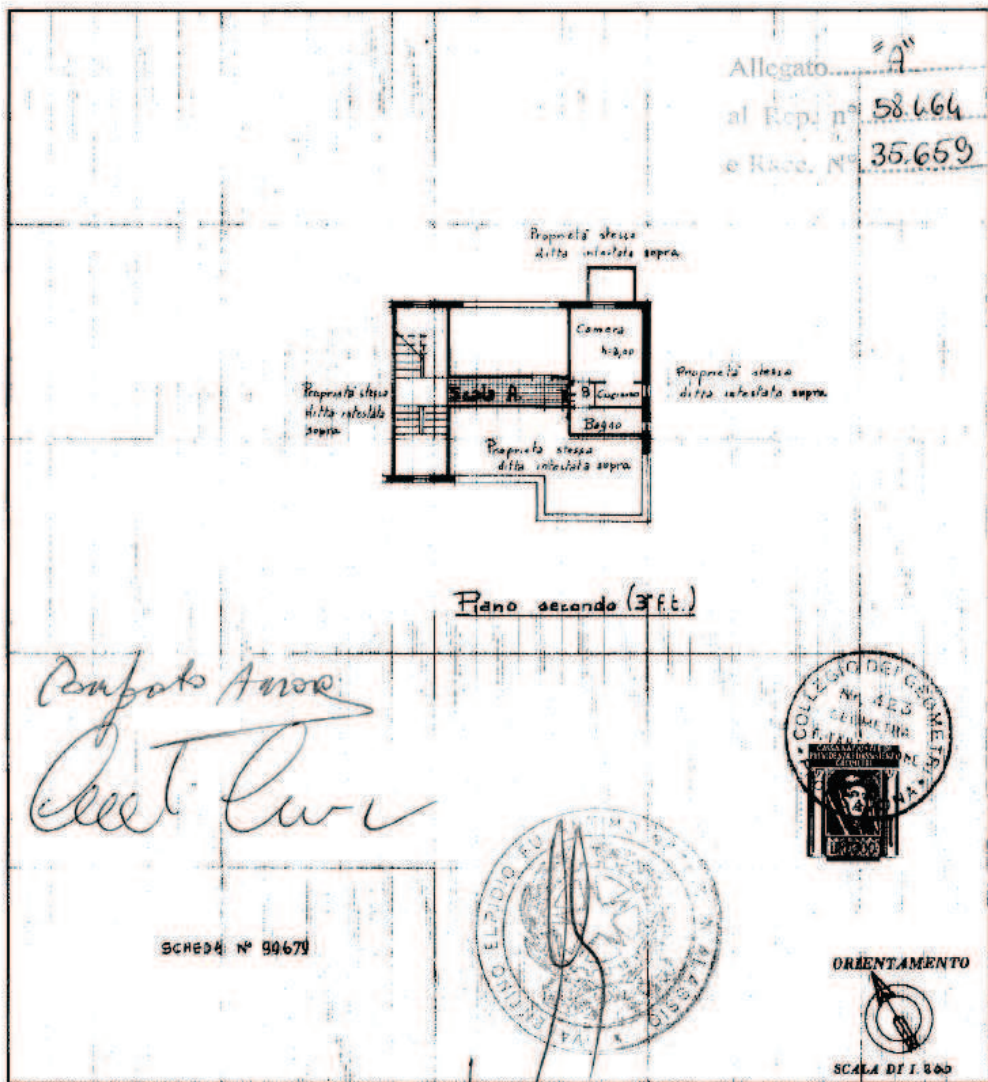
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 60)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villanova d'Albenga Via Fraz. Coasco Reg. Branche.
Ditta S.I.C. sas di S. Gaudenzi - Albenga, viale Italia, 80 - (Luca Mussone) (cd) il 29.3.1976
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | |
|----------|-------------|
| DATA | 27 LUG 1976 |
| PROT. N° | |

Compilata dal Geometra
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Franco Tartaglione
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Savona
DATA 15-7-1976
Firma: geometra Franco Tartaglione

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2014 - Comune di VILLANOVA D'ALBENGA (L975) - < Foglio: 2 - Particella: 321 - Subalterno: 8 >
VIA S. ST. PER PIEVE TECO n. 108 piano: 2 interno: 8 scala: A:

10 metri

Ultima planimetria in atti

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 23225

Rilasciato il 24-07-2013
Scadenza il 24-07-2023

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Villanova d albenga loc coasco 118

Allegato... "B".....

Proprietà: Comparato Aurora

al Rep. n° 58664.....

Anno di costruzione: 1980

Zona Climatica: C e Racc. N° 35.650.....

Superficie utile A_u [m^2]: 19.6

Volume lordo V [m^3]: 79.17

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.77

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Villanova d'Albenga

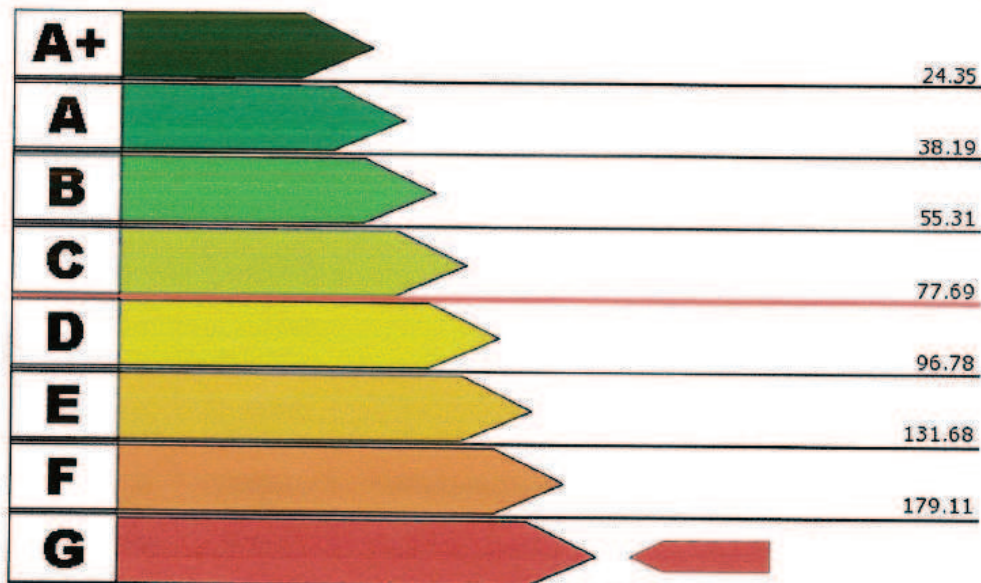
Mappale: 321

Sezione:

Foglio: 2

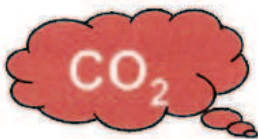
Sub: 8

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 341.47 kWh/m²anno
Valore Raggiungibile: 221.39 kWh/m²anno

Benefici Ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 1.22 t/anno



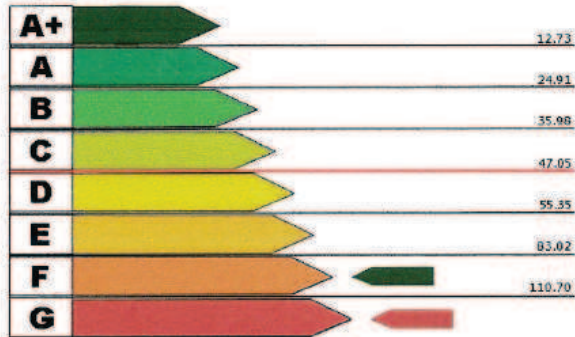
Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 0.65 t/anno



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 23225

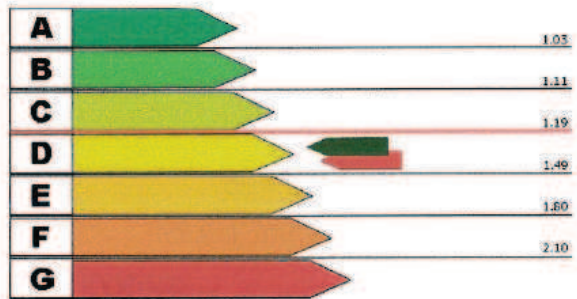
Prestazione energetiche parziali

Involucro



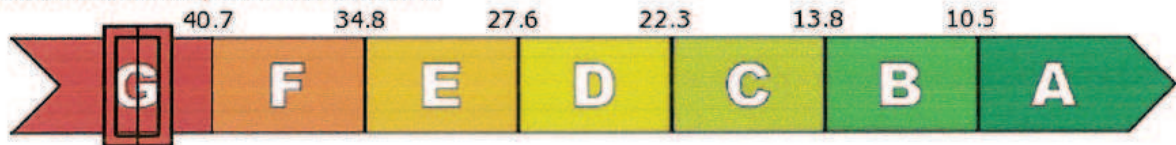
Valore attuale: 179.38 kWh/m²anno
 Valore raggiungibile: 86.28 kWh/m²anno

Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 1.35
 Valore raggiungibile: 1.31

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 98.48 kWh/m²anno
 Valore raggiungibile: 98.48 kWh/m²anno

Interventi Consigliati

| INTERVENTI SULL'INVOLUCRO | [kWh/m ² anno] risparmiati | Sovraccosto/ Costo intervento | Tempo di ritorno |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| isolamento tetto e sostituzione infissi | 130.08 | 3000 | 0 |
| INTERVENTI SULL'IMPIANTO | [kWh/m ² anno] risparmiati | Sovraccosto/ Costo intervento | Tempo di ritorno |
| non realizzabile, impianto condominiale | | | |
| ENERGIE RINNOVABILI | [kWh/m ² anno] risparmiati | Sovraccosto/ Costo intervento | Tempo di ritorno |
| realizzabile ma non conveniente | | | |
| CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA | [kWh/m ² anno] risparmiati | Sovraccosto/ Costo intervento | Tempo di ritorno |
| isolamento tetto e sostituzione infissi | 130.08 | 3000 | 0 |

Firma, timbro e numero del certificatore:

REGIONE LIGURIA
 CERTIFICATORE N° 1360
 GEOMETRA
 ALESSANDRO BARILARO

Collegio Pro. incale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Savona
 Iscrizione Albo
 N. 1071
 Geometra
 Barilaro Alessandro



Gestione Certificati Energetici

Dati identificativi

Anno 2013
Data certificato 24/07/2013
Numero certificatore 1360
Numero certificato 23225
Nominativo Barilaro Alessandro

Dati sostituzione

Anno certificato da sostituire
Motivazione
Numero certificato da sostituire

Dati catastali

Provincia SAVONA
Sezione
Mappale 321
Comune VILLANOVA D'ALBENGA
Foglio 2
Subalterno 8

Caricamento files

Dati certificato (file XML) consegna.xml.p7m
Certificato (file PDF) consegna.pdf.p7m
Data caricamento 28/07/2013
Data caricamento 28/07/2013

Stato del certificato Protocollato
Data trasmissione 28/07/2013

Protocollo regionale

Data protocollo 28/07/2013 10:30
Numero protocollo PG/2013/0123455

Note



5034-4
49251-2

Lungo e data ALBENGA 06/05/14

euro 15.000 / 00

Banca Popolare di Novara
Banca Popolare Soc. Coop.

NON TRASFERIBILE

1170 ALBENGA
VIALE MARTIRI LIBERTÀ, 8
ITALIA IT

A vista pagate per questo assegno bancario n. 0.030.241.775-05

euro QUINDICIMILA 00

A COMPARATO AURORA

c/c n.

200000

Firma

[Handwritten Signature]

⑆030241775⑆ 503449251⑆

Allegato "C"

al Rep. n° 58.666

e Racc. N° 35.659

5034-4
11799-4

ALBENGA

li 05/06/2014

euro 1632722

BANCO POPOLARE

NON TRASFERIBILE

pagherà a vista per questo assegno circolare

euro SEDCIMILATRECENTOVENTISETTE/22

a INTEZA-SANPAOLO S.P.A.

42 4200287899-02

VALEFINO A

BANCO POPOLARE



⑆030241775⑆ 503449251⑆ 99999999⑆

5034-4
11799-4

ALBENGA

li 03/06/2014

euro 2367278

BANCO POPOLARE

NON TRASFERIBILE

pagherà a vista per questo assegno circolare

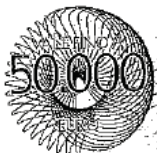
euro VENTITRE MILASEICENTOSETTANTADUE/75*

a COMPARATO AURORA

52 5200129920-11

VALEFINO A

BANCO POPOLARE




⑆5200129920⑆ 503449251⑆ 99999999⑆

[Handwritten Signature]



Allegato n° 5
al Rep. n° 58.664
e Anno 1935.659

ALBENGA il 10-05-2016 euro 2013,00 #

INTESA  SANPAOLO

NON TRASFERIBILE

Albenga
Via Valle d'Aosta, 5
Italia (IT)

a vista pagate per questo assegno bancario
euro DUGHILATEODICI/00

ABI 3069-2
CAB 48250-4

a UNGOLO IMMOBILIARE

8257216123-00

Compoto Aurora
firma

8257216123-00

Compoto Aurora
l. l.



Handwritten signature over the stamp.



Allegria ^{'E'}

al Rep. n° 58.666

e Racc. N° 35.650

5034-4
49251-2

Luogo e data ALBIENGA 10/5/14

euro 2.000 / 00

BANCO POPOLARE GRUPPO BANCARIO

Banca Popolare di Novara

Banco Popolare Soc. Coop.

NON TRASFERIBILE

A vista pagate per questo assegno bancario n. 0.030.241.776-06

1170-ALBENGA
VIALE MARTIRI LIBERTA, 5
ITALIA IT

euro DUE MILA EURO

A L'ANGOLO IMMOBILIARE

c/c n.

Firma

[Handwritten Signature]

490302417760 5034492512

[Handwritten Signature]



Firmato Da: Graziano Elena Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4e8a847e4e478a95e9aa2bf4b6a796f1

MODULARIO
F. - Cat. S. P. - 311



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

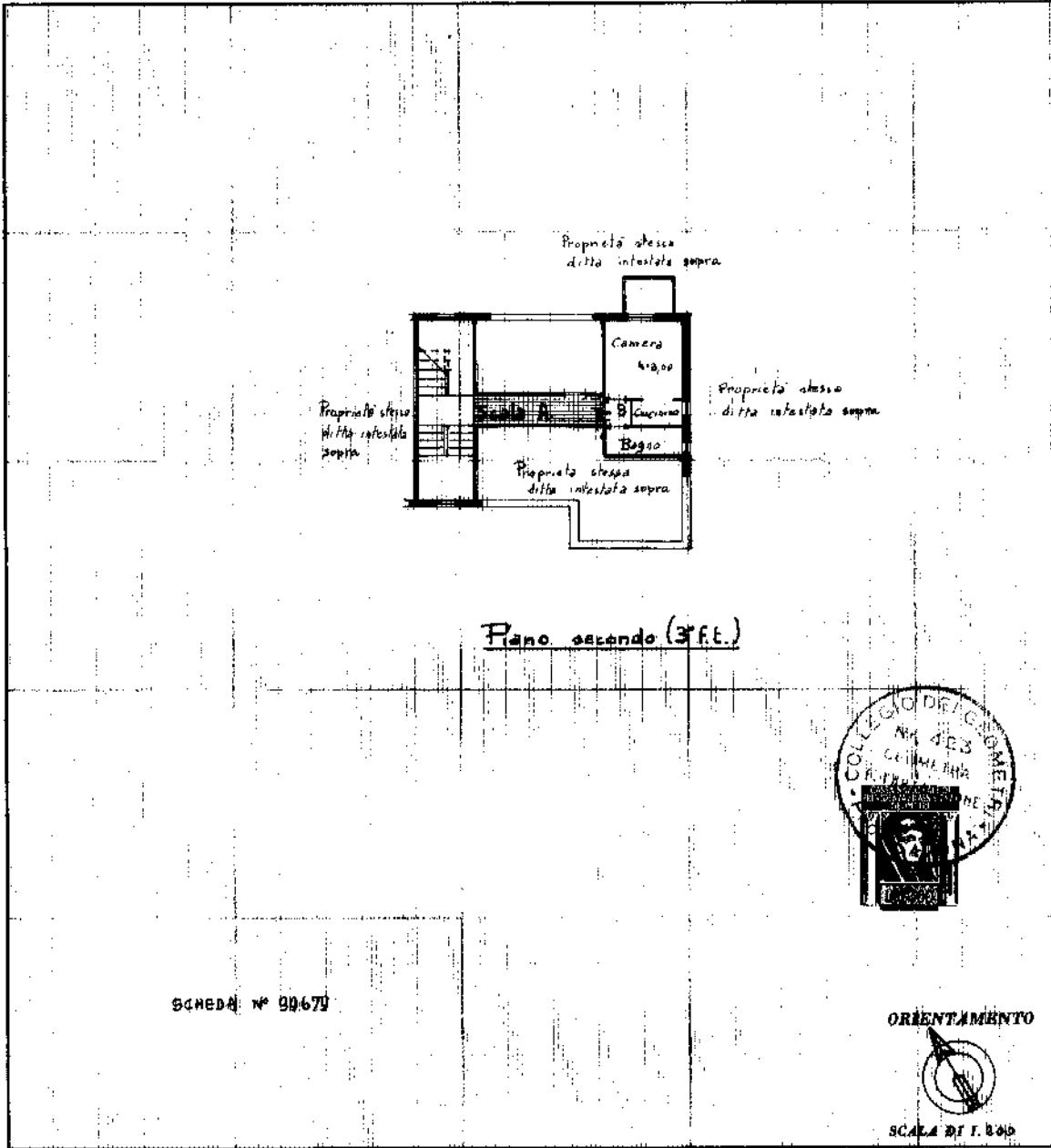
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1936, N. 482)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villanova d'Albenga Via Fraz. Coasso Reg. Branche
Ditta S.L.C. sas di S.^a Gaudenti - Albenga, viale Italia, 60 - (atto Mussolini del 29.3.1936)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

27 LUG 1976

UFFICIO TECNICO ERARIALE

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Franco Tartaglione
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Savona
DATA 15-7-1976
Firma: geom. franco tartaglione

Firmato Da: Graziano Elena Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4e8a847e4e478a95e9aa2bf4b6a796f1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2022 - Comune di VILLANOVA D'ALBENGA (L.975) - < Foglio 2 - Particella 321 - Subalterno 8 >
FRAZIONE COASCO MARINA VERDE n. 108 Scala A Interno 8 Piano 2

Allegato N.31

Lettere di Inizio delle Operazioni Peritali

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

Arch. Elena Graziano

Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/Fax: 0182-98190 Cell: 340/7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Posta certificata: elena.graziano@archiworldpec.it

Toirano 14 Novembre 2022
Gent.mo Avv. Alberto Tomatis
Via Posta Certificata

Oggetto: Perizia (R.G. 99/22)

Tipo proced.: Procedura Esecutiva

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Gentile Avv.,

Tribunale di Savona: **causa n° 99/2022** promossa da **Condominio Borgo Verde** contro **il Sign. Landi Luca**

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dr. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022**.

La data per il deposito dell'elaborato peritale è fissata entro il **09/01/2023**.

L'udienza per la verifica degli adempimenti è fissata per l' **07/02/2023 ore 9:30**.

COMUNICO

Che in data **05.12.2022** alle ore **9.30** verrà effettuato il sopralluogo sui luoghi di causa in Comune di Villanova d'Albenga (SV) al fine di poter constatare lo stato dei luoghi ed espletare i relativi rilievi fotografici e metrici dei seguenti immobili:

- Immobile sito nel Comune di Villanova d' Albenga Frazione di Coasco Borgo Verde n 108 piano 2 interno 8 Scala A Identificato al catasto: Fg.2 Particella 321 Sub 8 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 2 Vani Sup. Catastale 24 mq, rendita 149,77 €

Cordiali saluti,
Arch. Elena Graziano CTU

Arch. Elena Graziano

Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/Fax: 0182-98190 Cell: 340/7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Posta certificata: elena.graziano@archiworldpec.it

Toirano 14 Novembre 2022

Gent.mo Sign. Landi Luca

Via Posta AR

Oggetto: Perizia (R.G. 99/22)

Tipo proced.: Procedura Esecutiva

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Gentile Sign.,

Tribunale di Savona: **causa n° 99/2022** promossa da **Condominio Borgo Verde** contro **il Sign. Landi Luca**

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dr. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022**.

La data per il deposito dell'elaborato peritale è fissata entro il **09/01/2023**.

L'udienza per la verifica degli adempimenti è fissata per l' **07/02/2023 ore 9:30**.

COMUNICO

Che in data **05.12.2022** alle ore **9.30** verrà effettuato il sopralluogo sui luoghi di causa in Comune di Villanova d'Albenga (SV) al fine di poter constatare lo stato dei luoghi ed espletare i relativi rilievi fotografici e metrici dei seguenti immobili:

- Immobile sito nel Comune di Villanova d' Albenga Frazione di Coasco Borgo Verde n 108 piano 2 interno 8 Scala A Identificato al catasto: Fg.2 Particella 321 Sub 8 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 2 Vani Sup. Catastale 24 mq, rendita 149,77 €

Cordiali saluti,
Arch. Elena Graziano CTU

Arch. Elena Graziano

Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/Fax: 0182-98190 Cell: 340/7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Posta certificata: elena.graziano@archiworldpec.it

Toirano 14 Novembre 2022

Gent.mo Sign. Landi Luca

Via Posta PP

Oggetto: Perizia (R.G. 99/22)

Tipo proced.: Procedura Esecutiva

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Gentile Sign.,

Tribunale di Savona: **causa n° 99/2022** promossa da **Condominio Borgo Verde** contro **il Sign. Landi Luca**

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dr. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022**.

La data per il deposito dell'elaborato peritale è fissata entro il **09/01/2023**.

L'udienza per la verifica degli adempimenti è fissata per l' **07/02/2023 ore 9:30**.

COMUNICO

Che in data **05.12.2022** alle ore **9.30** verrà effettuato il sopralluogo sui luoghi di causa in Comune di Villanova d'Albenga (SV) al fine di poter constatare lo stato dei luoghi ed espletare i relativi rilievi fotografici e metrici dei seguenti immobili:

- Immobile sito nel Comune di Villanova d' Albenga Frazione di Coasco Borgo Verde n 108 piano 2 interno 8 Scala A Identificato al catasto: Fg.2 Particella 321 Sub 8 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 2 Vani Sup. Catastale 24 mq, rendita 149,77 €

Cordiali saluti,

Arch. Elena Graziano CTU

Arch. Elena Graziano

Località Certosa n°3

17055 Toirano (SV)

Tel/Fax: 0182-98190 Cell: 340/7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Posta certificata: elena.graziano@archiworldpec.it

Toirano 20 Luglio 2023

Gent.mo Avv. Alberto Tomatis

Via Posta Certificata

Oggetto: Perizia (R.G. 99/22)

Tipo proced.: Procedura Esecutiva

Giudice Relatore: **Dott. Luigi Acquarone**

Gentile Avv.,

Tribunale di Savona: **causa n° 99/2022** promossa da **Condominio Borgo Verde** contro **il Sign. Landi Luca**

La sottoscritta Arch. Elena Graziano, iscritta al n.877 dell'Albo degli Architetti della provincia di Savona, è stata nominata C.T.U., della causa indicata nell'oggetto, dal Giudice Dr. Luigi Acquarone all'udienza del **08/11/2022**.

La data per il deposito dell'elaborato peritale è fissata entro il **31/07/2023**.

L'udienza per la verifica degli adempimenti è fissata per l' **19/09/2023 ore 9:30**.

COMUNICO

Che in data **24.07.2023** alle ore **9.00** verrà effettuato il sopralluogo sui luoghi di causa in Comune di Villanova d'Albenga (SV) al fine di poter constatare lo stato dei luoghi ed espletare i relativi rilievi fotografici e metrici dei seguenti immobili:

- Immobile sito nel Comune di Villanova d' Albenga Frazione di Coasco Borgo Verde n 108 piano 2 interno 8 Scala A Identificato al catasto: Fg.2 Particella 321 Sub 8 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 2 Vani Sup. Catastale 24 mq, rendita 149,77 €

Cordiali saluti,
Arch. Elena Graziano CTU

ARCA. EUENA GNAXANO
LOVATA' CERTOSA 3
17055 TORIANO (SV)

R



20051088238-7

Postaraccomandata

AR

1D0200510882387 17038

86154 17025 LOANO (SV)

1-PT057510

Posteitaliane

21.11.2022 16.37
Euro 006.55



Posteitaliane

Mod. 24B - EP 0699 - ST (3F)
Mod. 01406 (EX W8970)
Lotto C/ET 22524 Ed. 07/13

Siamo spiacenti di non aver recapitato
questo invio in quanto:

- è stato rifiutato
- l'indirizzo è insufficiente
- l'indirizzo è inesatto
- l'indirizzo è inesistente
- sconosciuto
- irrimediabile
- deceduto
- trasferito

Il destinatario è:

Data 21/11/2022 Firma Leone

~~LANDI WCA
FRAXIONE CASSE - BORGO VENUE
N 8/8A
VILLAVIA D'ALBENA (SV)
17031~~

Avviso di ricevimento

_____ compilazione a cura del mittente _____

Raccomandata

Pacco

Assicurata

Euro _____

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Numero (1)

Data di spedizione 21/11/2022 16:38 Dall'ufficio di Fraz. 86154 Sez. 05 LONDU

_____ compilazione a cura del mittente _____

Destinatario

LANDI LUCA

VIA FIAZONE COASCO - BORGO VERDE N 8/8A

C.A.P. 17031 Località VILANOVA D'ALBERGA (SV)



Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Consegna effettuata secondo le Condizioni Generali del Servizio Postale Universale

- Invi multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

(1) - Il numero è riportato sull'etichetta del codice ZDCOMM applicata sul fronte.

Posteitaliane

RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il **Codice** su poste.it, **APP** o tramite **call center**.



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA



NON RIMUOVERE L'ETICHETTA

MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20051088238-7

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello

DESTINATARIO

LANDI WCA

NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE

FRAZIONE GASCO-BORGO VERDE

INDIRIZZO

8/8A
N. CIVICO

117031
CAP

VILIANOVA D'ALBENGA
LOCALITA'

S.V.
PROV.

TEL.*

E-MAIL*

MITTENTE

GRAXANO ELENA

NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE

LOCALITA' GENTOSA

INDIRIZZO

3
N. CIVICO

117055
CAP

TOIRANO
LOCALITA'

S.V.
PROV.

TEL.*

E-MAIL*

elenagraxano@gmail.com

SERVIZI ACCESSORI

AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 86154 Sez. 05 Operaz. 212

Causale: R 21/11/2022 16:37

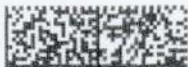
Peso gr.: 16

Tariffa € 6.55 Affr. € 6.55

Serv. Agg.: AR

Cod. R: 200510882387

Avviso di Ricicimonto



2IUP0309985398

Posteitaliane

Mod. 22 P1 - Mod.01327 - Ed. 7/15 - EP2372 - St. [3222]

non rimuovere l'etichetta

posta **1**

Note a disposizione del mittente

2.80

Allegato N.32

Indice

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

| | |
|--|-----------------|
| 1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita | pag 2 |
| 2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione | pag 3 |
| 3. Stato di possesso al momento del sopralluogo | pag 3 |
| 4. Vincoli ed oneri giuridici | pag 3-4 |
| 5. Altre informazioni | pag 4 |
| 6. Attuali e precedenti proprietari | pag 5 |
| 7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica | pag 5 |
| 8. Giudizi di conformità | pag 7 |
| 9. Descrizione, sviluppo della valutazione | pag 8-14 |

ALLEGATI

All.1 Ortofoto ed inquadramento

All.2 Inquadramento territoriale

All.3 Contesto dove sorge l'immobile

All.4 Cartografia

All.5 Rilievo fotografico e delle superfici

All.6 Planimetria Catastale

All.7 Visure ed estremi catastali

All.8 Atto di Compravendita

All.9 Pratiche edilizie

All.10 Documentazione ipocatastale

All.11 Trascrizioni sul soggetto

All.12 Trascrizioni sull'immobile

All.13 Verbale di sopralluogo

All.14 Millesimi e Spese Condominiali

All.15 Nomina CTU

All.16 Giuramento CTU

All.17 Istanza di Nomina del Custode

All.18 Nomina del Custode

All.19 Proroga

All.20 Custode delegato

All.21 Istanza comparizione delle parti

All.22 Provvedimento di fissazione udienza

All.23 Comparizione delle parti

All.24 Istanza di Proroga

All.25 Richiesta nuovi termini

All.26 Nuovi termini

All.27 riunione procedimenti

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it

All.27.1 Atto di Precetto

All.28 Istanza di Vendita

All.29 Pignoramento Immobiliare

All.30 TIT Agenzia dell'Entrate

All.30.1 Istanza in Aggiornamento

All.31 Lettere inizio operazioni peritali

All.32 Indice

Arch.Elena Graziano

Località Certosa n°3 Toirano (SV)

Tel/fax 0182-98190 Cell. 340-7778430

Email: elenagraziano@gmail.com

Pec.: elena.graziano@archiworldpec.it