

**R.E. 113/13**

**LOTTO 2°**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dott. Roberto BONINO**

**Procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 113/2013 promossa da**

**Condominio via S.Luca 4 - avv. Stefano VITA**

**contro XXX XXX**

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

**IMMOBILI IN COMUNE DI GENOVA (GE)**

- **LOTTO 2°**: porzione, di immobile già destinato ad attività commerciale, compresa una parte, ulteriormente abusivamente divisa e destinata ad abitazione, posta al **secondo piano** dell'edificio in **Genova, via San Luca, civ. 4 scala C segnate con i numeri interni 6c e 7.**
- A Catasto Fabbricati Sez. GEA; Foglio: 83; Particella 92; Subalterni 296 e 297
- PREMESSE E SUDDIVISIONE IN LOTTI..... PAG. 2
- RELAZIONE LOTTO 1°..... PAG. 4
- ALLEGATI LOTTO 2° .....PAG.21

## **0.0 PREMESSE**

Gli immobili oggetto di perizia di stima di cui al verbale di pignoramento immobiliare presso il Tribunale civile di Genova in data 07.02.2013 Rep. n°1328/2013 a favore del Condominio via S.Luca 4 contro XXX XXX, costituiscono un'unica unità negoziale comprendente **6 immobili** in Comune di Genova individuati con i **dati del Catasto Fabbricati del comune di**

### **Genova:**

- 1) - Sez. GEA , Foglio 95, Particella 364 Sub. 5, categoria C2 (magazzini e locali di deposito), della consistenza di metri quadri 78 vico della Rovere Civ. 16 int. 12 al Piano Terra;
- 2) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub.297, piano 1. categoria D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) via S.Luca civ. 4 scala A int. 7B piano 1
- 3) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub. 309, categoria C2 (magazzini e locali di deposito), piano 1.; della consistenza di metri quadri 5 via S.Luca civ. 4 scala C int. 8
- 4) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub. 309, categoria A3 (abitazione di tipo economico), della consistenza di 2 vani, via S.Luca civ. 4 scala B int. 8 piano 1.;
- 5) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub.310; categoria D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali) via S.Luca civ. 4 scala C int. 5 piano 1;
- 6) - Sez. GEA, Foglio 83, Particella 92 sub. 311, categoria A3 (abitazione di tipo economico) della consistenza di 3 vani via S.Luca civ. 4 scala A int. 7 piano 1.

La preliminare **suddivisione in lotti**, richiesta dal Giudice nel quesito, è stata fatta con le motivazioni qui di seguito indicate e più dettagliatamente specificate nelle relazioni sui singoli lotti, nonchè seguendo criteri di legittimità, comodità e convenienza.

## **0.1 SUDDIVISIONE IN LOTTI AUTONOMI**

- **L'immobile 1)** essendo catastalmente e fisicamente autonomo e non convenientemente divisibile costituisce il **Lotto 1°** ed è stata oggetto della relativa precedente *RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 1°*.

**Gli immobili 2) - 3) - 4) - 5) - 6)** appartengono ad uno stesso edificio e, nel più recente titolo edilizio valido, sono definiti come censiti nella categoria **catastale D/8**: *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni."ancorchè identificati da subalterni differenti"*

- **Gli immobili 2) - 3)**, posti al 2° piano (anche se a catasto sono erroneamente collocate al piano 1°) e originariamente collegati con gli altri subalterni, sono stati abusivamente frazionati da essi con la demolizione della scala interna e la chiusura del relativo foro di passaggio nel solaio; la porzione di immobile costituita da essi viene considerata un unico **Lotto 2°** pur essendo stato oggetto di ulteriori opere di frazionamento (edilizio ma non catastale) in due parti di cui una oggetto anche di cambio d'uso: da D/8 ad abitazione.

- **Gli immobili 4) - 5) - 6)** posti al 1° piano sono stati oggetto dell'inizio dei lavori di un intervento edilizio (D.I.A. - denuncia di inizio attività) di **ristrutturazione** che prevedeva frazionamento e parziale cambio d'uso con la realizzazione di **5 appartamenti d'abitazione**; iniziate le opere di demolizione, prima di realizzare quelle relative alla nuova destinazione d'uso e quelle che frazionavano fisicamente le unità immobiliari previste, venne depositato **impropriamente** a Catasto Fabbricati denuncia per **frazionamento parziale e cambio d'uso** per le due unità **4) e 6)**. Poichè nel termine di validità della D.I.A. le opere previste non sono state realizzate, i tre immobili, di fatto fisicamente uniti ma separati abusivamente dal lotto 2, come sopra esposto, vengono considerati un unico **Lotto 3°** con destinazione legittima **D/8**. **Per i LOTTI N°2 E N°3 vengono quindi redatte due distinte RELAZIONI DI PERIZIA DI STIMA ciascuna con i relativi ALLEGATI: la presente è quella relativa al LOTTO 2°.**

- **LOTTO 2°**: porzione, abusivamente frazionata, di immobile già destinato ad attività commerciale, compresa una parte, ulteriormente abusivamente divisa e destinata ad abitazione, posta al **secondo piano** dell'edificio in Genova, **via San Luca, civ. 4 scala C** segnate con i numeri interni 6c e 7.

## **1.0 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.**

**INTERA PROPRIETÀ DI porzione, abusivamente frazionata, di immobile con destinazione ad attività commerciale speciale (D8), comprendente una porzione abusivamente frazionata e destinata ad abitazione, sito in Comune di Genova (GE), Centro Storico, nell'edificio in via san Luca, segnato con il numero civico 4 e posto al secondo piano con due accessi dalla scala C, segnati con i numeri interni 7 e 6c.**

### **1.1 – Dati Metrici**

- **Superficie utile netta: = mq. 195.**  
**(porzione INT. 6c = mq. 47.40 - PORZIONE INT. 7 mq. 147.60 )**
- **Superficie lorda commerciale Lotto 2°** comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = **mq. 247.80.**  
**(porzione int. 6C = mq. 59.60 - porzione int. 7 = mq. 188.20 )**

### **1.2 – Dati Catastali**

**1.2.1** - L'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di perizia di stima, **con le segnalazioni e le considerazioni espresse nel successivo paragrafo 7 (regolarità edilizia, urbanistica e catastale)**, risulta essere la seguente:

- Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati del **Comune di Genova (D969Q)**

**Dati Identificativi:** Sezione Urbana **GEA**; Foglio: **83**; Particella **92**;

Subalterno **296**;

**Dati di Classamento:** Zona Censuaria: **1A** ; Categoria **C/2**; **Classe 6**;  
**Consistenza 5 mq.** Rendita: **€ 17,30**; Indirizzo: **VIA S. LUCA n. 4, piano 1**  
interno **8 scala C**.

Subalterno **297**;

**Dati di Classamento:** Zona Censuaria: **1A** ; Categoria **D/8**;  
Rendita: **€ 2.946,00**; Indirizzo: **VIA S. LUCA n. 4, piano 1** interno **7B scala**  
**A**.

Intestato:

1. **XXX XXX XXX** nato a XXX il XXXXX; **C.F. XXX**; Proprietà per  
1/1 in regime di separazione dei beni;

**Planimetrie** - Le planimetrie catastali (Allegati 4), attualmente conservate agli atti del Catasto Fabbricati NON rappresentano fedelmente lo stato attuale dell' immobile (V. Paragrafo 7: regolarità edilizia, urbanistica e catastale).

### **1.3 - Confini**

***Gli immobili costituenti il Lotto 2 confinano:***

**a nord:** con la chiostrina condominiale e con l'interno **7** della scala A dello stesso civico 4 (sub. 311 - Lotto 3°);

**a est:** tramite muri perimetrali, con via San Luca;

**a sud:** con il civ. 2 di via San Luca e con la scala C dello stesso civ. 4;

**a ovest:** con vico De Negri .

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### ***2.1 - Ubicazione Degli Immobili (All.1).***

Gli immobili sono situati, nel Comune di Genova, **Municipio II - CENTRO EST**, nel centro antico, **unità urbanistica della Maddalena** nella via San Luca,

con via della Maddalena parte più popolare tra l'antico centro di Piazza Banchi, Caricamento e via Lomellini..

La **zona OMI B03 (microzona 47)** è **residenziale centrale di tipo economico.**

## ***2.2 – Collegamenti.***

L'immobile e' in ZTL : Zona a Traffico Limitato con accesso veicolare da piazza Raibetta fino a piazza Banchi, via San Luca è soggetta a divieto di transito veicolare. Sono garantiti tutti i servizi e i mezzi pubblici del centro cittadino; estremamente scarsi i parcheggi pubblici, il principale a pagamento è nel Porto Antico a poche decine di metri; la via, oltre che di un'antica tradizione residenziale e commerciale popolare risente di recente incremento del traffico turistico trovandosi in posizione baricentrica tra Porto antico - expo, via e cattedrale di S. Lorenzo, via Garibaldi.

## **3. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETA'**

### **3.1 - Subalterno 296**

#### 3.1.1 - Attuale e precedente proprietario

All' esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario in regime di separazione dei beni, la porzione sub. 296 dell'immobile oggetto di perizia (costituente il vano di ingresso dell'int.7) é pervenuto per atto a rogito del notaio Lorenzo ANSELMINI di Genova, in data 15/10/2008, Rep. n. XXXX/XXXX, trascritto a Genova in data 11/11/2008, ai numeri gen.XXXX, part. XXXX, registrato a Genova il 12.11.2008, per **permuta** fatta con il signor XXX XX XXX nato a XXXX il XXXX. che ha ceduto al Sig. XXX (esecutato) detto Sub. 296 permutandolo con il Sub.298. Il Sub. 296, che attualmente costituisce il vano d'ingresso al Sub. 297 venne denunciato a Catasto Fabbricati in data 08.10.2007 (n. XXXX/2007, prot.GEXXXX) come *unità sfuggita all'accatastamento*. Il Sub. 298 ceduto al XXXX era stato frazionato dal Sub.

289 (divenuto quindi il Sub. 297 (ctg. D/8) (Immobile 2) - Lotto 2°). Tali frazionamento e fusione sono stati oggetto di Denuncia di Inizio Attività n° XXX presentata al Comune di Genova il 31.12.2007 (si veda il successivo paragrafo 7)

### **3.2 - Subalterno 297**

#### **3.2.1 - Attuale proprietario**

All'esecutato, come sopra meglio individuato, attuale proprietario in regime di separazione dei beni, questo immobile oggetto di perizia, (costituente la quasi totalità del lotto 2°) é pervenuto unitamente ad altri beni per atto di compravendita a rogito del notaio Lorenzo ANSELMI di Genova, in data 14/10/2005, Rep. n. XXX, N° progress. XXXX, registrato a Genova in data 19/10/2005, al n. XXXX serie 1T, per acquisto fattone dal signor XXX XXX nato a XXX il XXX (ALL.8).

#### **3.2 - Precedenti proprietari**

Al signor XXX XXXX l'immobile in esame è pervenuto per acquisto fattone: in parte con atto a rogito del notaio Federico SOLIMENA di Rapallo, in data 26/01/1995, Rep. n. XXX, trascritto a Genova in data 25/02/1995, ai numeri XX/XXX, registrato a Rapallo il 14.02.1995 ed in parte con atto a rogito del notaio Francesco RISSO di Genova in data 01.06.1994 Rep. N° XXXX registrato in Genova il 14.06.1994 al n° XXXX e trascritto in Genova il 06.06.1994 al Reg. Part.n.XXXX.

### **4. STATO DI POSSESSO**

L'immobile attualmente risulta:

- non utilizzato e non agibile nella porzione interno 7;
- sporadicamente utilizzata come abitazione precaria la porzione interno 6C.

### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione in data 29.11.2011 R.Gen. n° XXXX, R. Part. n°XXXXXX di atto di **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** a rogito del notaio Enrico LAINATI di Milano, in data 26.10.2011, Rep. n. XXXX/XXXXXX, trascritto a Genova in data 29.11.2011, Reg. Gen. XXXX, Reg. Part. n. XXXXX, sul diritto di piena proprietà dell'immobile in via San Luca civ. 4 GEA Foglio 83 particella 92 Sub. 297, oggetto della presente relazione, oltre ad altri immobili, a

#### **FAVORE:**

- di XXX nata il XXXX a XX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- dell'esecutato XXX XXX XXX nato il XXXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

**CONTRO** lo stesso proprietario e esecutato XXX XXX XXX per l'intera proprietà.

5.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

5.1.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5.1.5. Vincoli di carattere storico-artistico:

Il fabbricato in via san Luca 4, catastalmente individuato al mappale 92 del Foglio 83, cui appartengono gli immobili oggetto di perizia risulta vincolato limitatamente al bene *Tabernacolo Marmoreo con lesene ioniche reggenti portone a voluta arricchita con statua della Madonna col Bambino (sec.XVIII°)* che è stato dichiarato di importante interesse ex L. 364/1909 con provvedimento notificato il 18/06/1912 a XXXX che, pertanto, risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/2004 in virtù dell'art.128.

L'area in cui è inserito l'edificio di appartenenza dell'immobile in oggetto **NON** risulta **vincolata** ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - parte Terza (Vincolo Ambientale).

#### **5.1.6. Informazioni e Oneri Condominiali.**

Gli oneri condominiali sono stati comunicati dall'Amministrazione per numeri civici interni aggregati a coppie; tali dati sono stati disaggregati proporzionalmente alla Superficie Lorda Commerciale dei Subalterni corrispondenti ai numeri interni.

##### **5.1.6.1 - Quote annuali spese ordinarie desunte dal consuntivo 2014**

Int. 7 scala A Sub. 311 (3°) + INT. 7b scala A Sub.297 (2°)    **€ 4.200,00**

Int. 8 scala C Sub. 296 (2°) + Int. 8 scala B Sub. 309 (3°)    **€ 450,00**

Int. 5 scala C Sub. 310 (3°)    **€ 7.000,00**

Che disaggregate per il solo Lotto 2° diventano:

**Sub. 296** = mq. 8 =        **€ 62,39**

**Sub. 297** = mq. 247.7 =    **€ 2.000,65**

**TOTALE LOTTO 2° = MQ. 247.80 = € 2.063,05**

**Porzione int. 6c** = mq. 59.60 =    **€ 1.010,17**

**Porzione int. 7** = mq. 188.20 =    **€ 3.189,83**

##### **5.1.6.2 - spese ordinarie scadute e insolute (saldo 2014 + preventivo 2015)**

Int. 7 scala A Sub. 311 (3°) + INT. 7b scala A Sub.297 (2°)    **€ 26.889,89**

Int. 8 scala C Sub. 296 (2°) + Int. 8 scala B Sub. 309 (3°)    **€ 1.426.68**

Int. 5 scala C Sub. 310 (3°)    **€ 42.992,95**

Che disaggregate per il solo Lotto 2° diventano:

**TOTALE LOTTO 2° = MQ. 247.80 = € 13.006,70**

**Porzione int. 6c** = mq. 59.60 =    **€ 3.128,33**

**Porzione int. 7** = mq. 188.20 =    **€ 9.878,37**

**5.1.6.3 - spese straordinaria scadute e non pagate ( fondo cassa spese legali)**

Int. 7 scala A Sub. 311 (3°) + INT. 7b scala A Sub.297 (2°)    **€ 969.86**

Int. 8 scala C Sub. 296 (2°) + Int. 8 scala B Sub. 309 (3°)    **€ 85.58**

Int. 5 scala C Sub. 310 (3°)    **€ 1.768,57**

Che disaggregate per il solo Lotto 2° diventano:

**Sub. 296** = mq. 8 =        **€ 11,87**

**Sub. 297** = mq. 247.7 =    **€ 461,99**

**TOTALE LOTTO 2° = MQ. 247.80 = € 473,85**

**Porzione int. 6c** = mq. 59.60 =        **€ 113,97**

**Porzione int. 7** = mq. **188.20** =        **€ 359,88**

**6.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

6.1. Iscrizioni ipotecarie

Iscrizione in data 20.03.2012 R.Gen. n° XXXX, R. Part. n°XXX di **IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Genova in data 18.01.2011 Rep. XXXX/2010 a garanzia di un credito per l'importo totale di € 29.000,00 a favore del Condominio Di Via S.an Luca, a Genova. contro l'esecutato per per il diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia.

6.2. Pignoramenti

Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data 25/02/2013 - R.P. n. XXXX - R.G. XXXX di atto di **pignoramento immobiliare** redatto in data 07/02/2013 rep.n. XXX/2013, a favore del Condominio Di Via S.an Luca, a Genova. contro l'esecutato

6.3 Altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

**7.0 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

### **7.1.1 - Il Piano Urbanistico Comunale Vigente**

Il Piano Urbanistico Comunale approvato e vigente definitivamente dal 13/12/2015, comprende l'edificio di appartenenza dell'immobile oggetto di perizia in Ambito **AC - CS: di conservazione del centro storico urbano** (All. 1.3). Inoltre la superficie degli immobili costituenti il lotto ricade in due unità minime di intervento comprese in altrettante **categorie di edifici** secondo la classificazione dell'art. **AC - CS- 2** - delle **NORME GENERALI - del PUC vigente** (Disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente - Prescrizioni generali);

- i due vani voltati a est attestati su via San Luca sono compresi in zona **C** : *edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio;*
- la rimanente parte dell'immobile verso ovest è compresa in zona **f** : *aree di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale (All. 2.2).*

### **7.1.2 - Titoli edilizi**

Il fabbricato a cui l'immobile appartiene è stato realizzato in epoca remota certamente anteriormente al 1942; l'unità immobiliare catastale in oggetto, insieme ad altre della stessa proprietà è stata oggetto di denuncia d'inizio attività **(D.I.A) per opere interne** rubricata **XXX/2007** in data **31.12.2007**, a seguito di tale intervento è stata rilasciata dal progettista dichiarazione di **conformità** alle opere progettate (All.5.2); quindi la planimetria di progetto allegata agli atti della D.I.A. rappresenta quella che dovrebbe essere la conformazione **regolare** dell'immobile come risultante da quell'ultimo intervento valido ( All. 5.1).

Successivamente l'unità immobiliare in oggetto compare negli elaborati grafici della Denuncia di Inizio Attività (**D.I.A**) per **ristrutturazione edilizia** del **14.08.2009** prot. **XXX/2009** e, nello stato di progetto (tav. 5) viene individuata come "OPERE NON OGGETTO DI INTERVENTO - STATO ATTUALE COME DA RILIEVO EFFETTUATO IN DATA MARZO 2008" (All.5.3)

### **7.1.3 - Conformità Catastale**

I dati depositati a Catasto Fabbricati per le due unità immobiliari presentano numerosi e rilevanti difformità dallo stato attuale degli immobili;

- La principale difformità è la separatezza: con la D.I.A. XXX/07 per opere interne il locale **Sub. 296** è stato **fuso** con il **Sub. 297** di cui è diventato vano d'ingresso (**int.6**); in tal senso entrambe le planimetrie sono difformi sia dallo stato attuale sia da quello del titolo edilizio;

- per entrambe le unità catastali il piano viene indicato come **primo** mentre in realtà è il **secondo come** era correttamente indicato nelle precedenti planimetrie (sub. 289 e sub. 275);

- l'indirizzo del sub. **296** indica il numero interno **8** mentre nella realtà l'interno è il N° 7 e nella D.I.A. XXX/07 è indicato il N° 7B;

- l'indirizzo del sub. **297** indica il numero interno **7B** della scala **A** mentre nella realtà l'interno è indicato a penna sul muro della scala **C** con il N° **6c** e nella D.I.A. XXX/07 è indicato il N° 7A;

PLANIMETRIE - relativamente alla corrispondenza dello stato attuale degli immobili (come rilevato nell'allegato 2.1) con la rappresentazione nelle planimetrie catastali (Allegati 4), oltre a quanto precedentemente esposto si osserva che quella del sub. 297 coincide con la pianta della D.I.A. XXX/07 (All. 5.1) e quindi con lo stato di *regolarità edilizia* ad eccezione dell'accesso che risulta avvenire esclusivamente ed indirettamente dalla scala A tramite la scaletta interna di collegamento con il piano sottostante e non è rappresentato

l'accesso dalla scala **C** indicato sia nella precedente planimetria catastale (sub. 289) sia negli elaborati grafici dei titoli edilizi;

le ulteriori differenze tra catasto e lo stato attuale degli immobili è descritto nel successivo paragrafo *conformità edilizia*.

#### **7.1.4 - Conformità edilizia**

Lo stato attuale dell'immobile rispetto allo stato da considerarsi **regolare** come rappresentato negli elaborati delle due D.I.A.: XXXX/07 (Stato di Progetto dichiarato conforme) e XXXX/2009 (Stato attuale dichiarato invariato) di cui sopra, presenta le seguenti difformità (All.2.2):

- 1) nel vano a sud ovest è stata chiusa la porzione di solaio corrispondente alla demolita scala di collegamento con il sottostante primo piano realizzando il *frazionamento abusivo* dell'unità originaria D/8 nelle due porzioni (Lotto 3° al primo piano e Lotto 2° al secondo piano)
- 2) L'unità immobiliare è stata suddivisa (ulteriormente frazionata) mediante tramezze in due parti autonome aventi ciascuna accesso solo dalla scala C: uno

verso ovest indicato **int.7a** nei grafici e **6c** in situ, l'altro a nord indicato come **int. 7b in planimetria e 7 sul muro**;

3) Alla porzione ovest (7a/6c) è stata mutata la destinazione d'uso mediante la realizzazione di una cucina dotata di funzionanti impianti e arredi, di una stanza di 21 mq. e di un locale per servizi igienici con accesso da disimpegno;

4) il locale per servizi igienici è stato realizzato dividendo il preesistente mediante tramezza costruita contro una delle due ante della finestra originaria impedendone la manovra e conservando una comunicazione tra le due unità

### **7.1.6 - Decreto di abitabilità**

Per gli immobili in oggetto non risulta essere stato emesso decreto di abitabilità benchè le opere edilizie realizzate avrebbe determinato l'obbligo di ottenere il **certificato di agibilità** di cui all'art.37 della L.R.L.16/2008 E s.m. e i.

## **7.2 - Oneri di Regolarizzazione Edilizia - Urbanistica**

### **7.2.1 - Regolarizzazione dello stato attuale**

Le opere edilizie irregolari sopra descritte possono essere ricondotte ad un intervento edilizio di *ristrutturazione* con frazionamento in tre unità immobiliari e con mutamento della destinazione d'uso di una unità da D/8 - commerciale ad A/3 abitativo, avente ad oggetto immobili compresi nelle zone omogenee A in assenza di titolo.

La L.R.L.16/2008, all'art. 49 prevede che in caso di interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire o DIA il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possano richiedere **l'accertamento di conformità** se l'intervento risulti **conforme** alla **disciplina urbanistica** ed **edilizia** vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

#### 7.2.1.1 Conformità alla normativa urbanistica

Il PUC - Piano Urbanistico Comunale, all'art. AC - CS- 2 - Disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente - prescrive, per gli edifici di

categoria "f", che il **cambio d'uso** e il **frazionamento** debbano essere inquadrati all'interno di una adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio o al **complesso edilizio**, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici eventualmente presenti; inoltre gli interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino degli impianti. Poichè nella fattispece del frazionamento orizzontale attuato tra il sub. 297 e il sottostante sub. 310 (Lotto 3°) (peraltro unità *catastali* già distinte) mediante la demolizione della scaletta interna e la chiusura del foro nel solaio si è di fatto eliminata una superfetazione, essendo originariamente la scala C l'elemento verticale di collegamento a livello di edificio, per dimostrare di aver garantito la salvaguardia dell'edificio si dovrà considerare come complesso edilizio a cui estendere l'analisi l'originaria unità produttiva D/8 già suddivisa in unità immobiliari *catastali* (*lotto 2 e lotto 3*).

#### 7.2.1.2 Conformità alla normativa edilizia

- L'unità immobiliare abitativa presenta difformità alle norme del Regolamento edilizio Comunale in ordine a:
- la conformazione del servizio igienico in relazione alla superficie finestrata;
- altezza inferiore ai minimi.

#### 7.2.1.3 Procedura di Sanatoria con adeguamento

Dovrà essere richiesto permesso in sanatoria ex art. 49 c.1 L.R.16/08 per opere eseguite in assenza di titolo riguardanti parti strutturali dell'edificio (scala - solaio), non comportante alterazione della volumetria complessiva dell'edificio, comprendenti sia il primo frazionamento (dal piano inferiore, lotto 3) senza cambio d'uso (D8) (art.21bis c.1 lett. c L.R.16/08) sia di un ulteriore frazionamento con parziale cambio d'uso, limitatamente alla porzione 6C; la

procedura di sanatoria comprenderà anche le modifiche realizzate nella porzione int. 7 e inoltre:

- la progettazione di opere di adeguamento del servizio igienico;
- la richiesta alla ASL di parere in deroga per altezze inferiori alle regolamentari in Centro storico

### **7.2.2 - Computo degli oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica**

#### **7.2.2.1 - Sanatoria con progetto di adeguamento**

- Spese tecniche: Onorari, Contr. Previd., IVA, Diritti comunali TOT. **€ 2.600,00** ca.

- **L'oblazione** prevista dalla L.R.16/08 art. 49 comma 3 è pari al doppio del contributo di costruzione, ridotto per applicazione nel centro storico, e in misura

doppia pari a €/mq.  $36.10 \times 2 = \text{€ } 72,20$  per mq. di Superficie Agibile =  
€ /mq.  $72.20 \times \text{mq. } 46,35 = \text{€ } 3.346,47$

- Deroga ASL: Onorari, Contr. Previd., IVA, Diritti comunali TOT. **€ 900,00 ca.**

#### **7.2.2.3 - Richiesta tardiva di certificato di agibilità:**

- Procedura per Agibilità Onorari, Contr. Prev., IVA, Diritti comunali TOT. **€ 1.100,00 ca.**

- Sanzione per ritardata richiesta di agibilità (art. 37 c. 9 L.R.16/08) = **€ 800,00 ca.**;

**TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA € 8.750,00 (arr.)**

#### **7.2.2.4 - Regolarizzazione catastale**

- Procedura DOCFA Onorari, Contr. Prev., IVA, Diritti Catastali TOT. **€ 950,00 ca.**

#### **7.2.2.5 - Costo opere edilizie di adeguamento servizio igienico e finestra:**

- opere murarie - imp. idrico - infisso **A corpo € 4.300,00**

**TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA € 14.000,00 ca (arr.)**

### **8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Come da regolamento regionale, per il lotto 2° l'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e ottenuto per la sola unità immobiliare catastale sub. 297 in quanto il Sub. 293 risulta di categoria catastale C/2 - magazzino e quindi non soggetta :

- Sub: 297 VIA SAN LUCA N.4 INTERNO 8 SCALA B ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 2752 Rilasciato il 19-01-2016 Classe di prestazione energetica globale = G

Prestazione energetica globale: Valore Attuale 31.86 kWh/m<sup>3</sup> anno  
 Valore Raggiungibile 18.65 kWh/m<sup>3</sup> anno (All. 7)

## **10. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

<b>Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:</b>	
Numero dei piani	sette fuori terra oltre al piano terra e l'attico
Data di edificazione	ultrasecolare
Struttura:	Muratura portante - (alcuni elementi C.A. post bellici)
Copertura:	a tetto, parzialmente a terrazzo - condizioni sufficienti
Scale:	L'edificio è servito da tre vani scala: A - B - C
Muratura:	in pietre e mattoni
Facciate	storica con intonaco in arenino alla genovese - con edicola lapidea vincolata come bene monumentale - condizioni: sufficienti
Balconi:	assenti
Pavimentazione esterna:	viabilità storica in pietra
Accesso esterno	portone su via San Luca con stipiti e architrave a campiture rettangolari in marmo, portone in legno massiccio con zoccolatura in ottone.
Atrio:	primo atrio voltato a crociera, pavimento e lambrino in marmo lucidato
Scale:	prime due rampe con pedate, alzate e lambrino in marmo pregiato lucidato, soffitto voltato; segue corridoio con soffitto/lucernaio in vetrocemento pavimento in piastrelle di marmo e zoccolatura in ardesia così come la scala rigirante attorno all'ascensore su pianta quadrata.
<b>Impianti comuni</b>	
Ascensore	a fune in sede propria
Citofonico:	presente
Gas:	gas di città
Terra:	presente
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Adduzione idrica:	diretta da acquedotto
Telefonico:	presente
Termico:	assente
Solare:	assente

Fotovoltaico:	assente.
<b>Caratteristiche delle due porzioni immobiliari (int.6c e 7):</b>	
Porta caposcala:	- Int. 6c anta unica blindata difforme dagli altri interni, qualità media, buone condizioni; - Int. 7: vecchia anta unica in legno con pannellatura esterna a perline qualità e condizioni scadenti.
Infissi esterni:	finestre in alluminio e vetro semplice con inferriate - condizioni: mediocri -
Infissi interni:	assenti
Pavimenti:	piastrelle in ceramica 30 x 30
Servizio igienico:	- int. 6C: pavimento in piastrelle in ceramica 10 x 10 e pareti rivestite con piastrelle in ceramica 20 x 25 (h = 150 ca.; doccia 200) - sanitari e rubinetteria economici - condizioni: insufficienti; finestra comunicante con adiacente int. 7, mancanza d'intonaco sopra finestra. - int. 7: 3 locali incompleti: due senza finestra e uno con finestra bloccata da tramezza; pavimento in piastrelle in ceramica 10 x 10 e pareti rivestite con piastrelle in ceramica 20 x 20 (h = 10 ca.; doccia 200) - sanitari e rubinetteria assenti (salvo piatti doccia)
Pareti e soffitti	in tinta lavabile - condizioni: mediocri -
Impianto elettrico	sottotraccia, incompleto non allacciato a rete.
Impianto di riscaldamento	assente
Radiatori	assenti
ACS - Acqua Calda Sanitaria	assente
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 31.86 kwh mq anno Valore Raggiungibile 18.65 kwh mq anno

## **9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

### *9.1. Criteri di Stima*

L'immobile viene stimato in base al valore di mercato per via sintetica, comparandolo con immobili simili per condizioni estrinseche ed intrinseche e considerandolo soggetto al libero mercato.

Si sono assunte informazioni presso agenti immobiliare operanti in zona e presso la stampa specializzata confrontandole con i valori dell'O.M.I. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agazia del Territorio e della F.I.A.I.P. Federazione Italiana Agenti Immobiliari.

Tenendo quindi conto di considerazioni di carattere generale sull'andamento critico del mercato immobiliare e di altre particolari per il Centro Storico di Genova dove si manifesta un quadro di lieve ripresa delle contrattazioni a fronte di un continuo abbassamento dei prezzi e limitatamente al mercato residenziale; considerando quindi per unità immobiliari simili, l'età degli immobili, l'orientamento, il livello di piano, il taglio dell'appartamento e dell'unità commerciale, il loro stato di manutenzione e conservazione, il livello qualitativo delle finiture, la collocazione ambientale, le destinazioni d'uso e,

utilizzando il parametro **metro quadro di superficie lorda commerciale** si sono individuati i seguenti valori unitari:

Superficie lorda commerciale Lotto 2° comprensiva di tramezze interne, muri perimetrali e 50% dei muri a confine = mq. 247.80.

9.1. Stima della porzione d'immobile destinabile ad abitazione

**PORZIONE INT. 6C**

- Destinazione d'uso - **Abitazione Economica**
- Superficie Commerciale - mq **59.60**
- OMI: min. €/mq. 1.450,00 - MAX. €/mq 2.050,00 - **medio €/mq 1.750,00**
- Valore unitario assunto: €/mq. 1.500,00
- Condizioni di finiture, uso e manutenzione: coeff. 0,75
- Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica e adeguamento: **€ 11.300,00**
- Oneri condominiali: € 4.312,06
- Valore unitario adeguato: €/mq. 860,00
- **VALORE PORZIONE INT. 6C : € 51.250,00 (arr.)**

**Euro cinquantunomiladuecentocinquanta/00.**

9.2. Stima della porzione d'immobile a destinazione speciale commerciale

**PORZIONE INT. 7 = mq. 188.20**

- Destinazione d'uso - **Commerciale**
- Superficie Commerciale - mq **188.20**
- OMI: min. €/mq. 1.400,00 - MAX. €/mq 2.000,00 - **medio €/mq 1.700,00**

- Valore unitario assunto: **€/mq. 1.400,00**
- Condizioni di finiture, uso e manutenzione: coeff. **0,70**
- Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica: **€ 2700,00**
- Oneri condominiali: € 13,616,29
- Valore unitario adeguato: €/mq. 900,00
- **VALORE PORZIONE INT. 6C : € 169.380,00**

***Euro centosessantanovemila trecento ottanta/00.***

**9.4. STIMA DELL' INTERO LOTTO 2°**

**€. 51.250,00 + €. 169.380,00 = €. 220.630,00**

***EURO DUECENTOVENTI SEICENTO TRENTA/00.***

**10 - ALLEGATI**

All.1 - COROGRAFIE

- 1.1 Mappa a livello urbano
- 1.2 Planimetria Toponomastica
- 1.3 Stralcio dal P.U.C.
- 1.4 Stralcio dal P.U.C.(Centro Storico)
- 1.5 Estratto Mappa Catasto Sez.A Foglio 45.

All.2 - Planimetria rilevata dell'immobile – Scala 1:100.

- 2.1 - Stato Attuale (gennaio 2016)
- 2.2 - Confronto stato attuale/stato regolare / P.U.C. Categorie Edifici.

ALL.3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALL.4 - PLANIMETRIE CATASTALI:

- 4.1 Sub. 296
- 4.2 Sub. 297.

ALL.5 - TITOLI EDILIZI

- 5.1 - Stato Edilizio Regolare - Progetto DIA 7839/07
- 5.2 - Dichiarazione di conformità DIA 7839/07
- 5.3 - DIA 4696/2009 Estratto Tav.5

ALL.6 - VISURE STORICHE DEL CATASTO FABBRICATI;

- 6.1 Sub. 296

6.2 Sub. 297;

ALL. 7 – ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA SUB. 297.

ALL. 8 – ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 2° E 3°.

ALL. 9 – SCHEDA RIEPILOGATIVA.

Genova 26 febbraio 2016

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Enrico Pozzolini', written in a cursive style.

