

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 232/2016

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro
❖ [REDACTED]
❖ [REDACTED] [REDACTED]

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. Mirko PARENTINI

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO
IN VIA GARDELLA 30, sub 1- 16030 CASARZA LIGURE (GE)

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

[REDACTED]
[REDACTED]

Genova, 04 ottobre 2016



INDICE:

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 7
A2 determinazione valore di mercato	" 7
B1 identificazione del bene...	" 10
B2 sommaria descrizione del bene	" 11
B3 la proprietà attuale del bene...	" 15
B4 stato di possesso	" 16
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 17
B6 formalità non opponibili	" 17
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 18
C Attestazione di Prestazione Energetica	" 19
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 20

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to C Rilievo stato attuale
- All.to D Documentazione catastale
- All.to E Documentazione fotografica planimetria punti di vista fotografici
- All.to F Stralci cartografici
- All.to G Certificati residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto atto di matrimonio
- All.to H Relazione sostitutiva APE
- All.to I Certificazione notarile
- All.to L Documentazione reperita al Comune di Genova
- All.to M Verbale sopralluogo del 13/09/2016



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] scritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova [REDACTED]
nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal
G.E. Ill.mo Dott. Mirko Parentini, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il
giorno 10/05/2016.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567
c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile,
accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa
comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al
creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni
peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della
superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato
e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni
della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della
garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta
per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di
possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento
esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto
facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i
massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI
se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;



faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

P.to B

B1 - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire 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 e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:



- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificaci che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

B6 - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

B7 - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:


- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico ed Ufficio Tecnico del Comune di Casarza Ligure, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Casarza Ligure e ufficio Agenzia delle Entrate di Chiavari);
- compiuto, in data martedì 13/09/2016 alle ore 9:30, l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Casarza Ligure, costituito dall'immobile ad uso abitazione che occupa parte del civ. 30 di via Gardella, posto ai piani sottostrada, terra e 1°, oltre ad alcuni locali distaccati nella corte di proprietà, mancando la numerazione corretta degli interni, occorre precisare che il tutto è meglio individuato dagli identificativi catastali fg: 32, map: 40 sub:1 con graffato sub 3.



RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

".. verifichi la completezza della documentazione....."

Cfr. Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. a firma del Notaio 







In risposta al punto A2:

".. determinazione del valore di mercato del bene.."

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, agli esecutati debitori proprietari (All.to A – riscontro raccomandate inviate) e al creditore procedente via PEC, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

In data 18 maggio 2016 alle ore 10:00, come da avviso, è stato tentato un primo accesso all'immobile oggetto di stima tuttavia l'assenza  non ha consentito di effettuare la visita.

A seguito di un controllo presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casarza Ligure è risultato che 









Per quanto sopra, in data 1/06/2016 è stata presentata istanza di accesso forzoso all'Ill.mo G.E. Dott. M. Parentini con contestuale richiesta di proroga per la consegna della relazione.

All'udienza del 06/07/2016 il G.E. Dott. Parentini nominava quale custode giudiziario la So.Ve.Mo srl e contestualmente autorizzava la proroga richiesta.

È stato così compiuto l'accesso, alla presenza dell'incaricato dell'IVC 

 al bene pignorato costituito dall'unità immobiliare sita in Provincia di Genova, Comune di Casarza Ligure Via Gardella 30, piani: sottostrada, terra e 1°,



nonché da alcuni locali abitabili posti nelle aree esterne facenti parte della proprietà, ed avendone anche eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2015) .

La valutazione dell'immobile ad uso abitazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, (Cfr. punto B2.2) riferito al metro quadrato di superficie commerciale, effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano un minimo di € 670,00/mq ed un massimo di € 1.000,00/mq , per immobili di tipo economico, di conseguenza il valore medio è di € 835,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare che, per le abitazioni di tipo economico site in fascia media è pari a € 720,00/mq. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, i valori medi indicati dal Borsino Immobiliare sono in linea con i valori minimi OMI, i quali sono compatibili anche con i valori rinvenuti durante l'analisi di mercato eseguita.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) zona tranquilla, 2) area esterna annessa
- decrementativi: 1) abitazione disposta su più livelli non collegati internamente, 2) esiguità di servizi nelle immediate vicinanze (si rimanda per tale analisi al punto B 2.2), 3) scarsa funzionalità della distribuzione dei vani, 4) altezze ridotte di tutti i locali al piano sottostada, 4) scarso/pessimo stato delle parti comuni.

In considerazione della particolare distribuzione dei vani, la possibilità di frazionare i beni e gli eventuali oneri e costi derivanti sono da valutare con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casarza Ligure e sono strettamente legati alle modalità di frazionamento; per tale motivo si sconsiglia di affrontare tale percorso incerto in questa fase.



In merito alle irregolarità edilizie riscontrate, la presente stima considera lo stato assentito, in particolare per le destinazioni d'uso dei vani, differenti nello stato riscontrato durante il sopralluogo. Pertanto, si ritiene più opportuno riportare lo stato attuale allo stato autorizzato, anziché richiedere la regolarizzazione di quanto realizzato, ciò anche in previsione di una totale ristrutturazione.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile in oggetto è stimato euro 500,00.

Mq. 152,00 x €/mq 500,00 = € 76.000,00

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica ed edilizia
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
5. Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. - si rimanda al punto B.7.1. per il dettaglio, si applica per tale punto la riduzione € 2.500,00 per riportare l'immobile nelle condizioni approvate con il condono.
2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto per lo stato manutentivo interno e per lo stato delle parti comuni si effettua una detrazione del 40% del valore complessivo di stima
3. - si rimanda al punto B.4: per lo stato di possesso non si applicano riduzioni
4. - si rimanda al punto B.7: per quanto riguarda la posizione urbanistica non si applicano riduzioni, la regolarità edilizia e gli insoluti condominiali sono già trattati separatamente (punto 1 e 5)
5. - l'immobile non fa parte di un condominio pertanto tale voce non è da considerare.



Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Valore di mercato € 76.000,00

Detrazione di cui ai P.ti precedenti:

1. € 2.500,00

2. € 30.400,00

Totale sommatoria detrazioni € 32.900,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione con la riduzione di € 32.900,00 pertanto risulta pari ad € 43.100,00

In ragione delle correzioni operate il valore a mq risulta pari a circa € 283,55.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq
283,55 x mq 152,00 = € 43.099,60 arrotondato ad € 43.000,00

(Euro quarantatremila/00).

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti da:

- Proprietà per l'intero di un immobile ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Casarza Ligure, precisamente in via Gardella civ. 30, **manca il n°. interno**, piani: sottostrada, terra e 1°, oltre le aree esterne facenti parte della proprietà. **Da individuarsi unicamente tramite il sub 1 catastale.**

Si evidenzia che la numerazione toponomastica dei n° interni è in contrasto con le risultanze catastali, infatti all'unità immobiliare corrispondono più interni ed imprecisi.

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D – Visure e planimetrie catastali)

L'immobile è sito in Casarza Ligure (Ge), via Gardella civ. 30, piano: sottostrada, terra e primo, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Casarza Ligure in capo a:



Colle di Centocroci tra il Comune costiero di Sestri Levante e il successivo Comune collinare di Castiglione Chiavarese.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla strada provinciale.

La struttura portante è in pietra e la copertura in legno a falde inclinate.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color rosa. Gli infissi sono persiane alla genovese in alluminio color verde.

L'abitazione oggetto della presente relazione non è abitata ed anche le parti comuni sono in scadente stato di manutenzione.

B.2.2 – Consistenza (Cfr. All.to C – rilievo stato attuale, All.to E – Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare attualmente è composta :

- Al piano sottostrada da: una tavernetta al piano più basso dell'edificio principale avente, quindi, ingresso dal vano scala comune e direttamente collegata con l'area esterna annessa ove sono stati edificati due locali ripostiglio (adibiti a servizi igienici), un volume rettangolare distaccato composto da due camere comunicanti tra loro e collegate internamente con un ripostiglio ed un locale igienico mediante un piccolo disimpegno-ingresso, detti vani sono dotati di accesso dall' area esterna. Sono inoltre presenti una cantina ed un forno, indicati nelle planimetrie reperite in Comune ed inerenti la pratica del condono che non sono stati visionati durante il sopralluogo poiché non raggiungibili a causa delle condizioni di totale abbandono dell'area esterna.

Detta area esterna ha superficie pari a circa 85 mq. stimati sulla planimetria catastale poiché il rilievo preciso degli esterni, come già detto, non è stato possibile. La parte più a valle è dotata di un cancello pedonale di ingresso comunicante con la pista ciclabile comunale limitrofa da cui è stato possibile constatare la presenza di una baracca in tubi innocenti pannelli e cartoni.

- Al piano terra da: soggiorno, cucina e un piccolo bagno



- Al piano primo da: due camere, di fatto in una è presente un angolo cottura, e locale igienico.

Si specifica che i tre piani dell'abitazione su cui sono distribuiti i vani principali sono collegati solo tramite il vano scale in comune con le altre proprietà del caseggiato.

I locali esterni, sebbene parzialmente abbiano destinazione d'uso abitativa a seguito della pratica di condono, presentano altezze interne ridotte (rif. All.to C1 Planimetria stato attuale), così come il locale tavernetta dove l'altezza interna rilevata è inferiore rispetto a quella indicata nei documenti del collaudo ed anche nella planimetria catastale.

Consistenza:

- o Superficie lorda locali abitabili mq 148,11
- o superficie giardino:
mq. 86,84 incidenza ai fini del calcolo della superficie commerciale 10% per 25 mq e 2% per i rimanenti 1.84 mq
 $25 \cdot 0,10 + 61,84 \cdot 0,02$ mq 3,74
- o Superficie cantine e ripostigli incidenza ai fini del calcolo della superficie commerciale 20%
 $10,01 \cdot 0,2$ mq 2,00

Totale superficie mq 151.84 approssimata a mq. 152,00

B.2.3 - Finiture (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti al piano primo sono nella camera d'ingresso in graniglia di marmo con decoro centrale e perimetrale, nell'altra camera in graniglia di marmo con bordura perimetrale interrotta per la realizzazione del bagno, inserito in un secondo tempo e realizzato sopraelevato per consentire la posa degli scarichi. Nel bagno sono in piastrelle ceramiche quadrate.



Al piano terra nel soggiorno e nella cucina i pavimenti sono in piastrelle ceramiche color crema, mentre nel bagno è in piastrelle ceramiche rettangolari verdi a fiori.

Al piano sottostrada nella taverna sono in piastrelle ceramiche quadrate di due formati e colori diversi, nei locali esterni sono in piastrelle ceramiche beige rettangolari.

Rivestimenti:

I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte controsoffittati in formelle a disegno geometrico; in particolare il controsoffitto è presente al piano terra e nei locali esterni.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori diversi.

Le pareti dei locali igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica; nel bagno al piano primo il rivestimento ha altezza pari a circa 150 cm e le piastrelle sono color chiaro marmorizzate, nel bagno al piano terra le piastrelle sono verdi a fiori ed il rivestimento è alto circa 180 cm mentre nel bagno posto nei locali distaccati le piastrelle sono chiare con alcuni decori a fiori blu ed hanno altezza pari a circa 160 cm.

Per quanto concerne i rivestimenti delle cucine, si evidenzia che lo stato assentito prevede una sola cucina al piano terra mentre attualmente sono presenti un angolo cottura al piano primo, uno al piano terra ed uno al piano sottostrada nella taverna; è presente inoltre un lavello nella camera esterna più prossima al fabbricato principale.

Nell'angolo cottura al piano primo è presente un rivestimento in piastrelle quadrate bianche limitato alla fascia tra le basi ed i pensili; nell'angolo cottura al piano terra è presente un rivestimento in piastrelle bianche limitato alla fascia tra il lavello ed i pensili; nella taverna è realizzata una cucina in muratura rivestita in piastrelle 10x10 cm ancora da ultimare.

Si segnala, in ultimo, un piccolo rivestimento in corrispondenza del lavello posto nel locale esterno.

Infissi interni: Le porte caposcala sono in legno in scadente stato di manutenzione, le porte di accesso ai locali esterni sono in alluminio bianco con pannelli in PVC, le porte



interne sono in legno anch'esse in stato di manutenzione scadente.

Finestre: le finestre sono in alluminio con vetrocamera e scuri interni in pannelli laminati collegati agli infissi.

Nei locali esterni le due finestre presenti sono prive di serramento.

Serramenti esterni: Le persiane esterne, ove presenti, sono metalliche color verde.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

Ai piani terra e primo le finestre dei vani principali hanno dimensioni adeguate e pertanto l'abitazione risulta essere sufficientemente luminosa; i locali servizi igienici sono dotati di piccola finestra.

Al piano sottostrada la taverna, a causa del tamponamento di una finestra, ha scarsa illuminazione; analogamente i locali esterni, dotati di portafinestra con pannelli oscuranti, risultano non naturalmente illuminati ad eccezione di un unico vano; nel bagno esterno è presente un finestrino.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico, tuttavia tali impianti sono parzialmente danneggiati-smantellati pertanto è necessario il completo rifacimento.

L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento, è presente solamente una stufa a legna al piano terra.

Al momento del sopralluogo non era neppure presente il boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria

Non è presente l'allaccio del gas.

Non sono presenti il citofono e l'impianto telefonico.

[REDACTED]



MISSISSIPPI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto sopra l'immobile è da ritenere libero.

B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova ambito 17 torrente Petronio, in ambito territoriale 88, zona ID MO-A del P.T.C.P.; non è soggetta a vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

[REDACTED]

MISSISSIPPI

[REDACTED]

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casarza Ligure e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarza Ligure è emerso quanto segue:

- è presente un condono richiesto dal [REDACTED] con cui il Comune di Casarza Ligure rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria per l'esecuzione di lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione al piano sottostrada dell'immobile sito in Casarza Ligure via Gardella 30 (senza numerazione interna) così come definiti nella domanda in sanatoria e nella documentazione integrativa.

Si specifica che la planimetria assentita allegata al condono non è completamente conforme allo stato rilevato infatti:

- al piano primo è presente un angolo cottura non indicato nelle planimetrie;
- al piano sottostrada la finestra della taverna è stata tamponata, l'altezza interna rilevata è inferiore rispetto a quella dichiarata negli elaborati della pratica di condono di circa 40 cm.
- Sempre al piano sottostrada nei locali esterni indicati come ripostigli sono in realtà stati realizzati 2 piccoli bagni ed è stata aperta una porta per il



collegamento tra la camera più vicina al fabbricato principale con il resto dei locali esterni.

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare la conformità con le planimetrie allegata alla pratica di condono, pertanto presentano le medesime difformità sopra esposte rispetto allo stato rilevato.

L'eventuale regolarizzazione delle modifiche apportate è soggetta a preventivi accordi con i tecnici del Comune di Casarza Ligure, ed i costi non sono stimabili alla data odierna; per tale motivo la scrivente valuta un deprezzamento pari ad € 2.500,00 per il ripristino della condizione assentita. (Cfr. All.ti D, Planimetria catastale; L, Pratica Concessione Edilizia in Sanatoria; E, Rilievo fotografici)

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Casarza Ligure l'immobile in oggetto ricade nell'ambito di riqualificazione ARU, ambito di riqualificazione del sistema urbano le cui norme di riferimento sono riportate all'Art. 30 norme PUC Vol. 1

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova ambito 17 torrente Petronio, in ambito territoriale 88, zona ID MO-A del P.T.C.P.; non è soggetta a vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

Non è stato rinvenuto alcun decreto di abitabilità. Si specifica che l'immobile è stato oggetto di condono pertanto l'abitabilità della condizione assentita è stata formalmente rilasciata con il Permesso in Sanatoria.

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

In forza di quanto espresso dall'Art. 24 della Legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 e s.m.i., a causa delle condizioni di abbandono e dell'importante stato di degrado,



dell'inutilizzabilità totale di impianti e finiture e delle condizioni degli infissi, i quali, per
rotture ed assenza, non permettono di considerare l'involucro definito, non è possibile
redigere la certificazione energetica (Cfr. All.to H – Relazione sostitutiva di APE).

In risposta al punto D

**“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti
comodamente divisibile in natura,.....”**

Non ricorre il caso.

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 04 ottobre 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

