
Tribunale di Genova
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiaro Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **865/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE BIANCHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Volpato
Codice fiscale: VLPBBR69E68D969V
Partita IVA: 02088070996
Studio in: Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova
Telefono: 010593537
Fax: 010593537
Email: volpato.barbara69@gmail.com
Pec: barbara.volpato@archiworldpec.it



La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranchi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 08/01/2016 è stata nominata dall'Ill.mo G. Di E. Del Tribunale di Genova, Dott. Daniele Bianchi, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 18/02/2016 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

- a) *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;*

provveda, quindi, alla determinazione del valore 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 quadro 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 edilizio, 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

1. *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;

2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *la proprietà del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;*
4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
5. *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 par-

tiolare verifichi 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;

6. *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;

7. *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 normativa vigente. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;*

8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica*

- c) *nel caso si tratti di quota indivisa, dica, innanzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lot-*

ti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali congruagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.*

ooOoo

PREMESSE

Si è provveduto a dare comunicazione scritta per mezzo di Raccomandata A/R ai debitori e al creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile pignorato, fissata per il giorno 08/03/2016 alle ore 15.30.

Il giorno stabilito la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato ed ha potuto dare inizio alle operazioni peritali (vedasi All.1). Durante l'accesso si è constatato che l'appartamento risulta occupato dal Sig. _____ e dalla sua fidanzata senza alcun contratto di affitto, dichiarando l'occupante di essere cugino degli esecutati. La sottoscritta chiedeva al Sig. _____ la Carta d'Identità, ma questi si rifiutava di esibirla.

Durante la visita, la sottoscritta ha potuto eseguire rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi (vedasi All.3) da cui è emerso che l'immobile riporta una piccola difformità rispetto alla pianta catastale.

Tale difformità riguarda il muro che separa il soggiorno dalla cucina dove non si riscontra l'apertura evidenziata nella pianta catastale (vedasi All.2). Trattandosi di una modifica che non

cambia la distribuzione interna, non è necessario effettuare la variazione catastale e quindi redarre il DOCFA.

La sottoscritta ha richiesto all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e di verificare l'eventuale sussistenza di situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio relative all'anno in corso e all'anno solare precedente.

In data 23 marzo 2016 l'Amministratore di Condominio Sig. Giorgio Malatesta inviava (per posta elettronica) alla sottoscritta il prospetto della situazione contabile degli esecutati nei confronti del Condominio dal quale risulta un debito di circa € 2.000.

L'ammontare delle spese ordinarie ammonta a circa €1.200,00 (vedasi All.8).

Si sono effettuate le necessarie visure e gli opportuni accertamenti, oltre a completare la documentazione mancante, presso il Catasto di Genova, gli uffici tecnici del Comune di Genova (ufficio visura, agibilità, vincoli), gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Genova e l'ufficio di stato civile del Comune di Genova.

Per l'immobile oggetto di stima non esiste il certificato di agibilità per cui si deduce che l'edificio è stato costruito ante 1941. Si è effettuata ricerca presso l'Archivio Storico del Comune per reperire il progetto e di conseguenza l'anno di costruzione dell'edificio da cui purtroppo non è emerso alcun documento attestante tali requisiti, tranne un progetto di sopraelevazione effettuato nel 1929 (n.12/1929).

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All. 9).

Presso la Conservatoria di Genova si è rilevato quanto segue:

1. Ipoteca volontaria iscritta l'11/06/2008 al n. 327 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. contro il Sig. _____ quale terzo datore di ipoteca a seguito di contratto di mutuo contratto tra lo stesso Istituto bancario ed i Sig.ri _____ e _____, che quindi erano debitori e non datori di ipoteca.
2. I Sig.ri _____ hanno acquistato l'immobile oggetto di perizia in data 27/05/2008 con atto notarile pubblico trascritto a Genova il 11/06/2008 al n. 328. Tale immobile è libero da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, oneri

in genere, debiti e leti, servitù, eccetto ipoteca a favore di Intesa Sanpaolo a garanzia di mutuo;

3. Verbale di pignoramento immobiliare del 12/10/2014, trascritto il 17/11/2014 al n. 34 a favore di Italfondario s.p.a in qualità di procuratrice di Intesa Sanpaolo s.p.a. contro i

Sig.ri :

Infine, essendo gli esecutati persone fisiche, la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro.

Beni in Genova (Genova)
Località/Frazione Rivarolo
Via Teglia 30/6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare (A/4) sito in frazione: Rivarolo, Via Teglia 30/6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato in

il

C.F.:

e

nato in

il

i, C.F.:

Comune di Genova, Foglio 24, particella 279, subalterno 5, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € Euro 278,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Partendo da nord in senso orario: Appartamento int. 5 e vano scala, distacco su via Teglia, appartamento altra proprietà, distacco.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rivarolo (*Rieu o Roieu* in genovese) è un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri. L'ex circoscrizione di Rivarolo fa parte, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, del Municipio V Valpolcevera e comprende le unità urbanistiche "Rivarolo", "Borzoli Est", "Certosa", "Teglia" e "Begato". Importante snodo

ferroviario genovese è stato comune autonomo, con la denominazione di Rivarolo Ligure, fino al 1926, quando insieme ad altri diciotto comuni fu inglobato nel comune di Genova per costituire la cosiddetta Grande Genova. L'immobile oggetto di stima è situato a Teglia (in genovese Teggia), unità urbanistica situata lungo la strada tra Rivarolo e Bolzaneto. Teglia è collegata a Rivarolo dal lungo rettilineo formato dalle vie Rivarolo e Teglia, sul tracciato dell'ottocentesca Strada Reale, sul quale si affacciano una serie di insediamenti industriali del primo Novecento (tra i quali Molini Certosa, Eridania, Mira Lanza), oggi in parte abbandonati ed in parte adibiti a magazzini, un centro di servizio delle Ferrovie dello Stato e centri commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 50 mt, metropolitana 3 km

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buono), istituto tecnico (buono), supermercati (buono), poste (buono), farmacia (buono), ospedale (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da : senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro

- derivante da: mancanza

pagamento mutuo; Importo ipoteca: € 223.000,00; Importo capitale: € 111.500,00 ; A rogito di Notaio Cecchini Alberto in data 27/05/2008 ai nn. 33920/11777; Registrato a Genova; Iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data 11/06/2008 ai nn. 22673/4227

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Intesa Sanpaolo S.P.A.** contro :

Derivante da: mancato pagamento
mutuo; iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data 17/11/2014 ai nn.
26540/20768;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: , nata a il l proprietaria ante ventennio
fino al 29/04/1976

Titolare/Proprietario: -- nato a il , proprietario per 1/2;
, nata a , proprietaria per 1/2 dal 29/04/1976 al 25/02/1988

. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ansaldo Rocco in data 29/04/1976 ai nn. -
registrato a Genova in data 14/05/1976 ai nn. 8191.

Titolare/Proprietario: nato a il . proprietà 100% dal
25/02/1988 al 27/05/2008

. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ferrando in data 25/02/1988 ai nn. - registrato
a Genova in data 11/03/1988 ai nn. 767.

Titolare/Proprietario: nato in il
proprietario per 1/2; (nato in il
proprietario per 1/2 dal 27/05/2008 ad oggi (attuali proprietari)

. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ceccini Alberto in data 27/05/2008 ai nn. -
registrato a Chiavari in data ai nn. - trascritto a Conservatoria Genova in data 11/06/2008 ai nn.
22674/14654.

6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

6.1.PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: *Progetto n. 12/1929*

Tipo pratica: *Permesso a costruire*

Per lavori: *Sopraelevazione edificio*

Oggetto: ampliamento

NOTE: Non esiste il certificato di agibilità

6.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DD n° 2015/118.0.0./18
Zona omogenea:	Ambito AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
Norme tecniche di attuazione:	AR-UR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso; AR-UR-2 Disciplina degli interventi edilizi; AR-UR-3 Disciplina delle distanze; AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	NO
Altri Vincoli:	VINCOLI IDRAULICI IMPOSTI DAI SOVRAORDINATI PIANI DI BACINO: AREE INONDABILI CON DIVERSI TEMPI DI RITORNO

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla pianta catastale si riscontra una piccola difformità, ovvero il muro che separa il soggiorno dalla cucina non presenta l'apertura evidenziata nella pianta catastale (vedasi All.2). Trattandosi di una modifica che non cambia la distribuzione interna, non è necessario effettuare la variazione catastale e quindi redarre il DOCFA.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	86,00	0,99	85,10
		86,00		85,10

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova; Uffici del registro di Genova; Ufficio tecnico di Genova; Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq 1.200).

9.3 Valutazione corpi:

Appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	85,10	€ 1.000,00	€ 85.100,01

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.100,01
Valore corpo	€ 85.100,01
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.100,01
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.100,01

Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	85,10	€ 85.100,01	€ 85.100,01

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%)

€ 8.510,00

9.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 76.590,01

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 57.450,00

9.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetta a imposta di
registro.

Data generazione:

12-04-2016 17:04:19

L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Volpato



A handwritten signature in black ink that reads "Barbara Volpato".

Allegati

Allegato 01: *Verbale di sopralluogo*; Allegato 02: *Pianta e Visura storica catastale*; Allegato 03: *Pianta stato attuale*; Allegato 04: *Corografia - PUC vigente*; Allegato 05: *Corografia - Vincoli geomorfologici ed idraulici*; Allegato 6: *Documentazione fotografica*; Allegato 7: *Note di trascrizione*; Allegato 8: *Prospetto situazione contabile e ammontare delle spese condominiali*; Allegato 9: *Attestato di Prestazione Energetica*; Allegato 10: *Certificati di residenza dei Sig.ri*

: Allegato 11: *Valori minimi e massimi della valutazione OMI*;

Allegato A: *Descrizione sommaria del bene*

Tribunale di Genova
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro:

N° Gen. Rep. 865/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE BIANCHI**

Allegato N. 03

Pianta stato attuale



Barbara Volpato

Tribunale di Genova
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

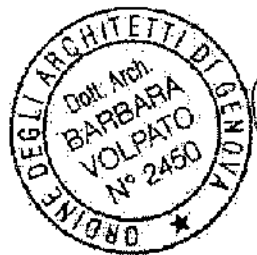
promossa da: **Italfondario Spa**

contro:

N° Gen. Rep. 865/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE BIANCHI**

Allegato N. 04
Corografia – PUC vigente



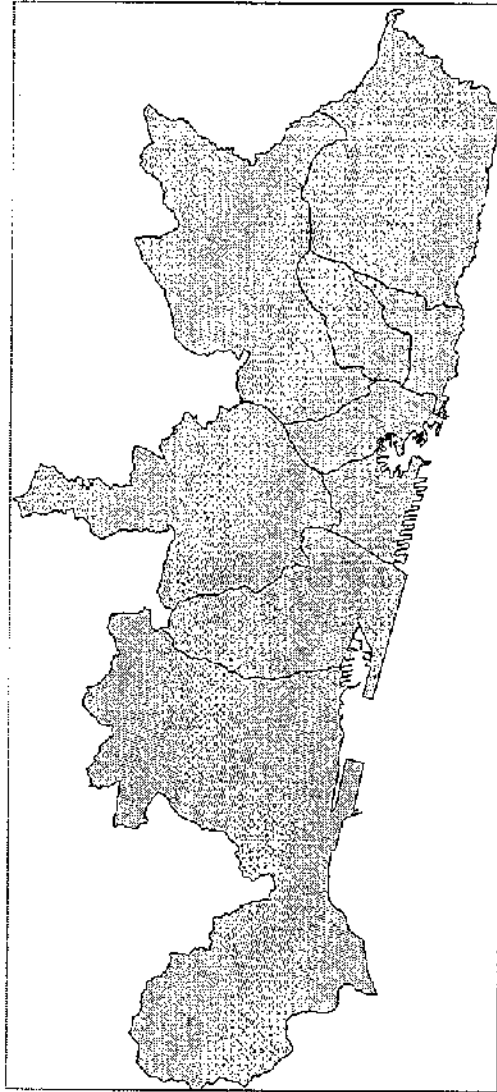
Barbara Volpato



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

NORME DI CONFORMITA'

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE
AR-UR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse	
Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.	
Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.	
Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.	
AR-UR-2	Disciplina degli interventi edilizi
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.	
Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.	
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione	
Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del P.T.C.P.:	
- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;	
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se	

non per adeguarli ai caratteri della zona.
Gli interventi devono essere verificati ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di P.U.C. e della disciplina dei Piani di Bacino.
Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.
Nuova costruzione
Consentita per realizzare:
a) ampliamento volumetrico di edifici esistenti eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;
b) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, anche con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali;
c) nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: - L.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali. - l'U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni.
La S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A..
d) nuovi edifici al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle norme generali.
e) nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere

da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq 3.000;
- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;

Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante.

Gli interventi di cui alle lettere c) - d) - e) devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto;
- spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;

Ristrutturazione urbanistica

Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.

L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi;
- 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.

La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O..

Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nei cui

contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

Parcheggi privati

- I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norma Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]
- I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).

E' consentito il ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.

Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).

P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.

I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolamentazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AR-UR-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione

dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento;

- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;

- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;

- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (comnettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici

I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

AR-PU **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**
PRODUTTIVO - URBANO

AR-PU-1 **Disciplina delle destinazioni d'uso**

Funzioni ammesse

Principali: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12 delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12 delle norme generali) terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di vicinato, servizi privati, rimesaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Limitatamente agli edifici esistenti: Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Parcheggi privati: Parcheggi perennziali e parcheggi liberi da asservimento.

AR-PU-2 **Disciplina degli interventi edilizi**

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimesaggi.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere eseso all'intero edificio.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito

Tribunale di Genova

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: .

N° Gen. Rep. 865/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE BIANCHI**

Allegato N. 05

Corografia – Vincoli geomorfologici ed idraulici



Barbara Volpato

Tribunale di Genova
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

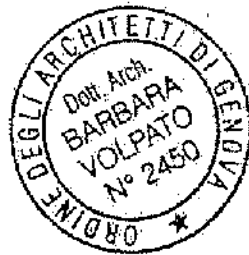
contro: **.....**

N° Gen. Rep. **865/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-05-2016 ore 10:30**

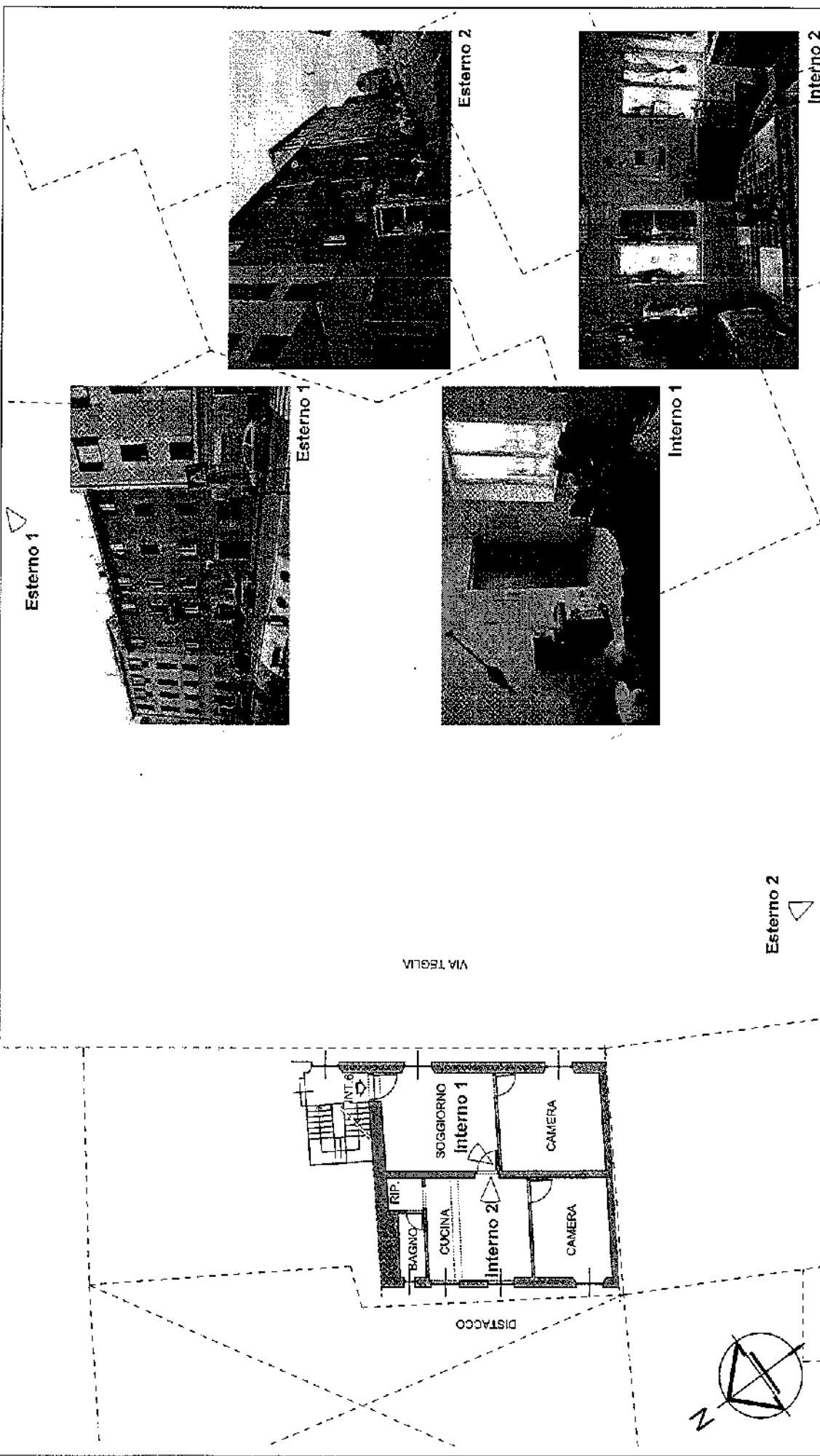
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE BIANCHI**

Allegato N. 06

Documentazione fotografica



Barbara Volpato



OGGETTO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - N. R.G.E. 865/2012		PERITO ARCH. BARBARA VOIPATO		ALL. 06	
LOCALIZZAZIONE VIA TEGLIA - 10136 - GE		Via Terrarossa 59 - 16121 GE Tel. 3389531024 email: voipato.barbara69@gmail.com		SCALA 1:200	
OGGETTO DELLA TAVOLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		DATA 17 Aprile 2016			

Tribunale di Genova

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Italfondiaro Spa

contro:

N° Gen. Rep. 865/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE BIANCHI**

Allegato N. 09

Attestato di Prestazione Energetica



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Barbara Volpato", written over the right side of the circular stamp.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 15130

Rilasciato il 04-04-2016

Scadenza il 04-04-2026

Informazioni generali dell'edificio

Indirizzo: VIA TEGLIA 30/6 GENOVA

Comune: Genova

Provincia: Genova

Anno di costruzione: Prima del 1976

Zona climatica: D

Superficie utile A_{ul} [m²]: 71.33

Volume lordo V [m³]: 286.65

Rapporto di forma S/V [m⁻¹]: 0.57

Proprietà:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: RIV

Foglio: 24

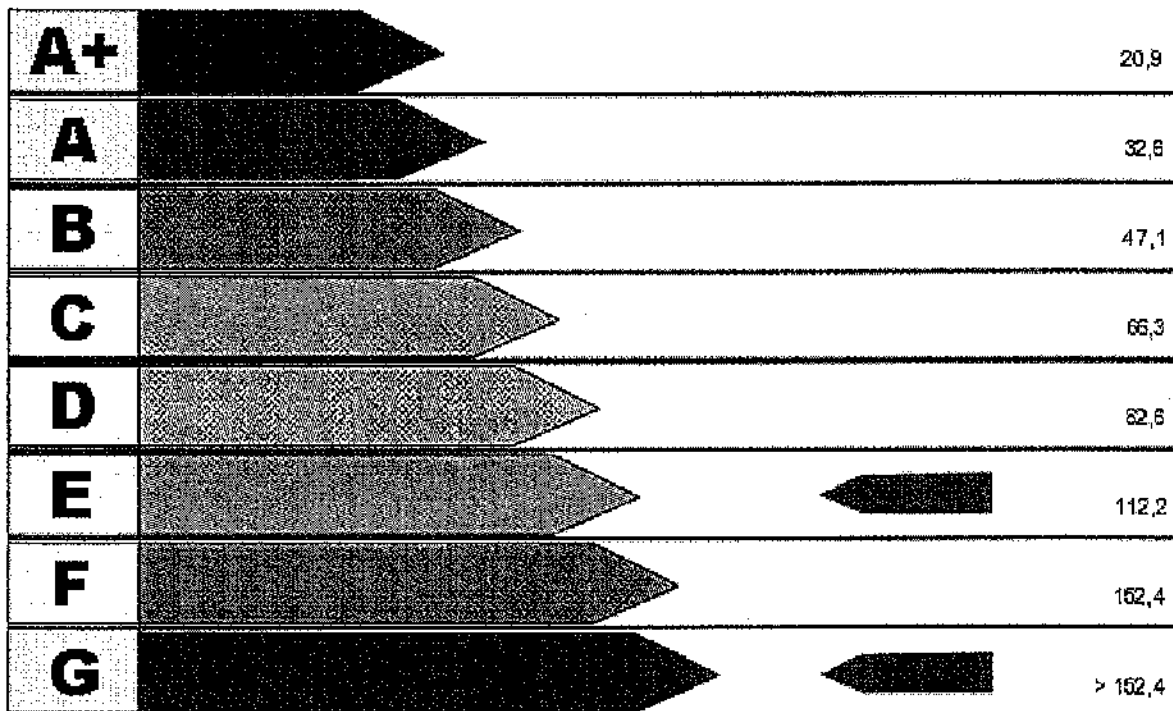
Mappale: 279

Sub: 5

IDENTIFICATIVO IMPIANTI TERMICI

Codice catasto Regionale degli Impianti Termici degli Edifici (se presente):

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 191.78 kWh/m² anno

Valore Raggiungibile: 91.28 kWh/m² anno

Benefici ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio
allo stato attuale: 2.71 t/anno



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio
con interventi migliorativi: 1.29 t/anno

Fonti rinnovabili

Non utilizzate

Utilizzate

Solare termico

Biomassa

Cogenerazione

Solare fotovoltaico

Pompa di calore

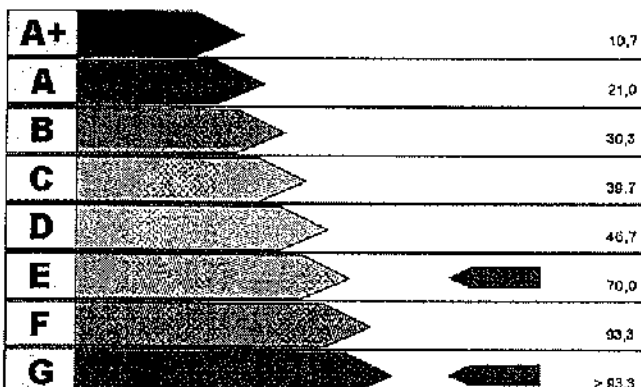
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n. 15130

Rilasciato il 04-04-2016

Scadenza il 04-04-2026

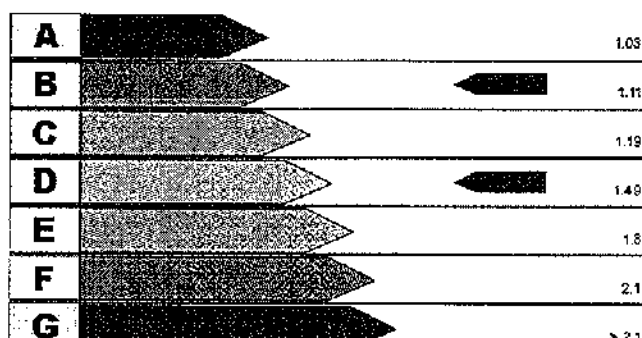
Indici e fabbisogni di energia parziali

Indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio



Valore attuale: 123.89 kWh/m² anno
 Valore raggiungibile: 66.49 kWh/m² anno

Indice di prestazione energetica dell'impianto per la climatizzazione invernale



Valore attuale: 1.38
 Valore raggiungibile: 1.10

Indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 21.23 kWh/m² anno

Valore raggiungibile: 18.29 kWh/m² anno

Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento

Q_{c,nd}: 638.41 kWh/anno

Fabbisogno di energia elettrica per l'illuminazione (solo non residenziale)

E_L: 0.00 kWh/anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
COIBENTAZIONE SOFFITTO	79.36	5000.00	9 anni e 11 mesi
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CALDAIA A CONDENSAZIONE+VALVOLE TERMOSTATICHE	36.97	2200.00	9 anni e 5 mesi
ENERGIE RINNOVABILI	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	kWh/m ² anno risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di Ritorno
CALDAIA A CONDENSAZIONE+VALVOLE TERMOSTATICHE+COIBENTAZIONE SOFFITTO	100.50	7200.00	11 anni e 4 mesi

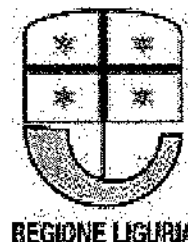
Tecnico **Barbara Volpato**

Numero 4559

Il Tecnico dichiara sotto la propria responsabilità, l'indipendenza, l'imparzialità di giudizio e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013

Firma, timbro

Certificazione Energetica degli Edifici



Ricevuta

N. certificatore: 4559
Cognome: Volpato
Nome: Barbara
Anno: 2016
Numero Certificato: 15130
Data Protocollo: 06/04/2016 16:10
Numero Protocollo: PG/2016/0071630

Impronta file .pdf:

24b1865a099dda836369d9ac20a24be39d75b4b7490952eee161f66c1b058d1a

Impronta file .xml:

e67bf7f83bb6ec8b610b9df238f3a5a8f486b0d075dd15710a344104c8f969d7