

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 751/2015

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE SPA

Creditore

Contro

████████████████████

Debitore

All' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione: Dr. Roberto BONINO

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN VIA BORZOLI CIV. 94 INT. 4

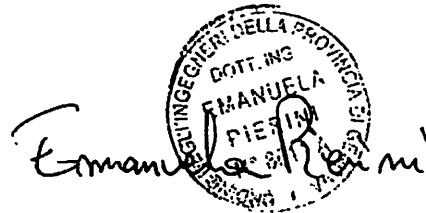
Esperto d' Ufficio :

Ing. Emanuela Pierini

Via Antica Romana di Quinto 110A/2

16166 GENOVA

Tel.3282331786



Genova, 11/10/2017

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...	" 9
B2 sommaria descrizione del bene	" 10
B3 la proprietà attuale del bene...	" 13
B4 stato di possesso	" 13
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 14
B6 formalità non opponibili	" 15
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 15
C Attestazione di Prestazione Energetica	" 16
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 17

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to B Rilievo stato attuale
- All.to C Documentazione catastale
- All.to D Documentazione fotografica planimetria punti di vista fotografici
- All.to E Stralci cartografici
- All.to F Certificati anagrafe e stato civile
- All.to G Attestato di Prestazione Energetica
- All.to H Dichiarazione di successione
- All.to I Documentazione reperita al Comune di Genova

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Emanuela Pierini con studio in Genova, via Antica Romana di Quinto civ. 110A/2, tel. 328 2331786, PEC: emanuela.pierini@ingpec.eu, libero professionista, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 8611A, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dott. Roberto Bonino, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 21/09/2017.

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 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;

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, 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'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 Genova e Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Genova);

- compiuto, in data martedì 27/06/2017 alle ore 9:30, l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'int. 4, civ94 di via Borzoli e posto al piano 2°.

Si premette che il sopralluogo è stato effettuato in data antecedente al giuramento /poiché all'epoca la scrivente ricopriva il ruolo di collaboratrice dell'Ing. Maurizio

Mistruzzi, esperto precedentemente nominato che la sottoscritta è stata chiamata a sostituire, a seguito dell'improvviso decesso.

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

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

Dall'analisi del certificato notarile ipotecario ventennale a firma del Notaio Dott. Alessandro Mari risulta completa la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. (Cfr. ALL.TO H- Relazione notarile). Si evidenzia che il certificato notarile è datato 21/09/2015 molto antecedente alla data della presente relazione.

In risposta al punto A2:

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

Presi i contatti con la So.Ve.Mo. srl, Istituto di Vendite Giudiziarie, nominato dall'ill.mo G.I. Dott. Bonino, custode giudiziario del bene immobile pignorato, la scrivente ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile di Genova via Borzoli civ. 94 int. 4 in data 27/06/2017, 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 A – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2016) .

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 € 1.400,00/mq ed un massimo di € 2.100,00/mq , per immobili di tipo civile, di conseguenza il valore medio è di circa € 1.750,00/mq,

mentre individuano un intervallo compreso tra € 1.100,00/mq ed € 1.550,00/mq per gli immobili di tipo economico, con un valore medio pari a circa € 1.320,00/mq; e dei valori di stima indicati dal Borsino Immobiliare, valori relativi ad ottobre 2017, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo civile, site in fascia media è pari a € 1.320,00/mq mentre per gli immobili di tipo economico è di €990,00/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 inferiori rispetto a quelli OMI ed in particolare il valore medio per gli immobili di tipo economico indicato dall'Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio corrisponde al valore medio indicato dal Borsino immobiliare per le abitazioni di tipo civile. L'approfondimento effettuato, consultando i valori medi a metro quadro degli immobili attualmente in offerta sul mercato, consente di individuare in € 1.300,00/mq un valore di stima adeguato per gli immobili della zona in stato normale di manutenzione.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) appartamento di taglio commerciale
- decrementativi: 1) impianto idrico da revisionare; 2) servizi limitati nelle immediate vicinanze

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima considerato in condizioni normali è stimato in euro 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a $67,30 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} =$
€ 87.450,00 arrotondabile ad € 87.500,00

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, non si applicano riduzioni
2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto per lo stato manutentivo interno e per lo stato delle facciate del fabbricato si effettua una riduzione di € 1.500,00
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 trattati separatamente (punto 1 e 5).
5. - Si rimanda al punto B.5: si applica una riduzione di € 1.000,00

STIMA

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

Valore di mercato	€ 87.500,00
Detrazione di cui ai P.ti precedenti:	
2.	€ 1.500,00
5.	€ 1.000,00
Totale sommatoria detrazioni	€ 2.500,00

Per quanto specificato, il valore degli immobili è da correggere in detrazione con la riduzione di € 2.500,00 pertanto il valore dell'immobile è pari ad € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 - Ubicazione

Il bene pignorato è costituito da:

- Proprietà per 1/1 dell' immobile ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune Genova, Via Borzoli 94 int. 4, piano 2°

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

L'abitazione è sita in Genova (Ge), Via Borzoli civ. 94 int. 4, piano 2°: risulta iscritta al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: BOR, foglio 69, particella 48, Sub 21, zona cens. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale 62 mq rendita € 340,86

(Cfr. All.to D – Planimetrie e Visure catastali)

B.1.3 – Confini

Abitazione:

L'immobile ad uso abitativo confina partendo da Nord e procedendo in senso orario:

- tramite muri perimetrali con distacchi; tramite muri in comunione con vano scale;
- tramite muri in comunione con appartamento int. 5.

• • • •

B.2. Sommaria descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima.

(Cfr. All.to D – Documentazione fotografica)

L'appartamento oggetto della presente stima, appartiene al fabbricato ad uso residenziale sito in Genova via Borzoli civ. 94. L'area antistante il portone di accesso al condominio è raggiungibile da via Borzoli mediante accesso pedonale e passerella con cancelletto dinanzi all'immobile ad uso magazzino contraddistinto dai civv. 135 e 137 e mediante accesso pedonale e carrabile in comune con i civv. Da 88 a 94c di via Borzoli. L'immobile si trova nel Municipio 5 Val Polcevera nel quartiere di Rivarolo .

L'edificio è stato realizzato nei primi anni del 1900 ed ha struttura portante in muratura e copertura a falde in legno.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color beige, gli infissi sono persiane alla genovese color verde.

Il portone di accesso è vetrato con un'anta piccola fissa ed una mobile con profili in alluminio verniciato grigio antracite e cornice a parete in marmo .

La scala ha pedate in marmo ed alzate intonacate e tinteggiate nere mentre i pavimenti dei pianerottoli sono in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco con lambrino grigio di altezza pari a circa 1,20 m.

La ringhiera ed il corrimano sono in ferro battuto tinteggiato in nero con montanti decorativi.

Le parti comuni sono tutte in buono stato di manutenzione ed il tetto è stato rifatto nel 2008.

B.2.2 - Consistenza (Cfr. All.to B - rilievo stato attuale, All.to D - Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da ingresso soggiorno, cucina, servizio igienico, camera matrimoniale e camera-studio.

Superficie in pianta:

- o Superficie commerciale locali abitabili mq
67,30

Totale superficie mq 67.30

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

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutta l'abitazione, in bagno con tinta azzurro-blu mentre nel resto dell'appartamento presentano una colorazione sabbia.

Rivestimenti: A soffitto sono presenti cartongessi rasati e tinteggiati in bianco con faretti incassati, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori vivaci diversi nei vari locali. I rivestimenti in bagno sono realizzati con piastrelle ceramiche blu/azzurro con presenza di elementi con decoro mentre in cucina il rivestimento è in piastrelle ceramiche di colore chiaro.

Infissi interni: La porta caposcala è in legno non blindata, le porte interne sono in legno tamburato con fondo color bianco e bordi colorati con colori richiamanti quelli delle pareti dei diversi vani. Lo stato di manutenzione delle pareti è buono.

Finestre: le finestre sono in legno vetro singolo in mediocre stato di manutenzione.

Serramenti esterni: Le persiane ove presenti sono color verde in stato di manutenzione mediocre; in cucina e nella camera studio non sono presenti serramenti esterni.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile nel complesso sono discrete, tuttavia si segnala che l'impianto idrico necessita di revisione, infatti, è stato riferito da un condomino che, a causa di infiltrazioni verificatesi nell'appartamento sottostante quello oggetto di stima, è stata chiusa l'adduzione dell'acqua.

A seguito di quanto relazionato si applica una detrazione riferita allo stato di conservazione pari ad € 1.500,00

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento risulta ben esposto e adeguatamente illuminato.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia con punti luce incassati nei controsoffitti in buono stato e quadro a norma sebbene non sia stato possibile reperire le certificazioni.

L'impianto idrico necessita di revisione.

Sono presenti inoltre, impianto citofonico, telefonico e televisivo.

Il riscaldamento è autonomo e i terminali radiatori in alluminio.

È presente l'allaccio del gas.

L'edificio non è dotato di impianto, ascensore.

**B.3- La proprietà attuale del bene e... (Cfr All.to I – relazione sui certificati
Ipocatastali)**

Titoli di Provenienza:

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che:

- con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [redacted] di Genova in data 6 maggio 1981 Rep.n.63.537, registrata a Genova il 25 maggio 1981 al n. 1351 e quivi trascritta il 29 maggio 1981 R.P.N. 9.789 R.G.N. 12.783, il [redacted], nato a [redacted] il [redacted], comperava quanto sopra descritto;

- con atto a rogito Notaio [redacted] già alla residenza di Acqui Terme in data 22 agosto 2000 Rep. n.122.205, registrato ad Acqui terme l'11 settembre 2000, al n. 363 e trascritto a Genova il 19 settembre 2000 R.P.N. 16.773 R.G.N. 26.433, i [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] comperavano dal [redacted] [redacted], l'immobile, il primo per il diritto di usufrutto vitalizio e la seconda per la nuda proprietà;

- con scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] di Genova, in data 16 giugno 2006 Rep. n. 3.833, registrata a Genova e quivi trascritta il 20 giugno 2006 R.P.N. 19.226 R.G.N. 31.700, il Signor [redacted] comperava dai [redacted] e [redacted], l'immobile oggetto di stima.

**B.4- Stato di possesso del bene (Cfr All.to D – visura catastale storica e All.to I -
certificazione notarile agli atti)**

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dall'appartamento sito in Genova via Borzoli civ. 94 int. 4 piano secondo, risulta di proprietà di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Poiché l'esecutato non ha mostrato atteggiamento collaborativo per la procedura in essere, nel corso dell'attività svolta dal primo perito nominato Ing. Roberto Sorzana, è stato allontanato dall'abitazione e la So.Ve.Mo s.r.l. quale Istituto di Vendite Giudiziarie è stata nominata custode giudiziario del bene immobile pignorato in sostituzione del venditore e l'immobile attualmente non è abitato.

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 torrente Polcevera in fascia-fluviale A vale a dire aree inondabili con tempo di ritorno di 50 anni. La Fascia è soggetta a restrizioni sugli interventi edilizi ammessi che non devono aumentare la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, si trova in ambito territoriale 53 D, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: TU aree urbane, Tessuto Urbano del P.T.C.P.; la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme- D.Lgs. 42/04 parte III, è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to E - Cartografia).

La quota condominiale millesimale per le spese generali è pari a 64/1000.

Le spese condominiale ammontano a circa € 300-400 annui.

Vi sono insoluti condominiali infatti secondo quanto riferito dall'Amministratore Sig. Andrea Gobbi l'esecutato non ha provveduto ai pagamenti da diversi anni. Una stima del debito relativo agli ultimi due anni può essere valutata in € 1.000,00.

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

B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. All.to H1 – Relazione Notarile aggiornata)

B.6.1- Iscrizioni

Sui beni di cui sopra gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- ipoteca volontaria iscritta a Genova il 20 giugno 2006 R.G.N. 31.701 R.P.N. 7.486, in favore di Banca Carige S.p.a. con sede in Genova, per Euro 188.000,00 (centottantottomila virgola zero zero) di cui Euro 94.000,00 (novantaquattromila virgola zero zero) per capitale;

- ipoteca esattoriale iscritta a Genova il 18 gennaio 2007 R.G.N. 2685 R.P.N. 556, in favore di Gest Line S.p.a. con sede in Napoli, per Euro 27.142,50 (ventisettemilacentoquarantadue virgola cinquanta) di cui Euro 13.571,25 per capitale.

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova il 28 settembre 2015 R.G.N. 24387 e R.P.N. 18149, a favore di Banca CARIGE SPA, con sede in Genova, codice fiscale 03285880104

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 Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per gli immobili 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 Genova è emerso quanto segue:

- è presente il permesso in sanatoria (art. 36 T.U. 380/01) del 03/02/2005 per mantenimento opere interne non conformi al R.E.C. n° 499/2005
la documentazione allegata al progetto è completa degli elaborati grafici relativi alla distribuzione interna dell'appartamento che risulta conforme con quella rilevata in corso di sopralluogo.

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare che anche la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio ha distribuzione conforme rispetto allo stato osservato nel corso del sopralluogo esperito.

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova l'immobile in oggetto ricade nell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale..

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova del Torrente Polcevera, in ambito territoriale 53 D, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: TU tessuto urbano del P.T.C.P.; la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme- D.Lgs. 42/04 parte III, mentre risulta soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to E -Cartografia).

B.7.3 Decreto di abitabilità.

Non è stato rinvenuto alcun decreto di abitabilità. Si specifica che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore dell'R.D. 1265/1934, che con gli artt. 220 e 221, introduceva l'obbligo di doversi munire del "Decreto di Abitabilità"

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 06.10.2016 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Roberto Sorzana, con n. 43298 di Certificato. La classe energetica derivata è G (Cfr. All.to G).

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, 11/10/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

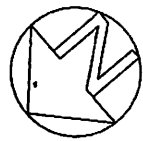
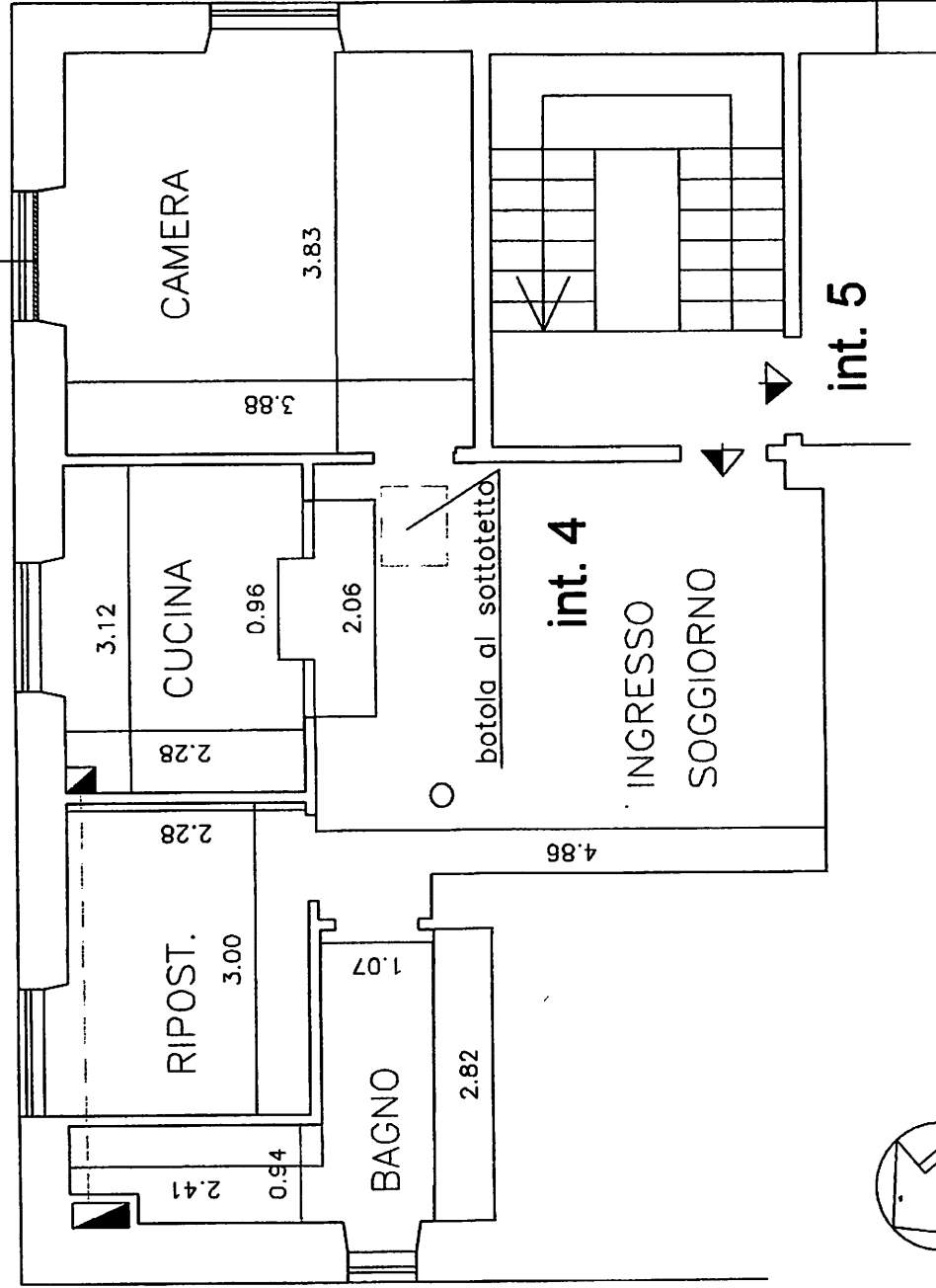
Ing. Emanuela Pierini

Emanuela Pierini



PIANO SECONDO H = 3.05

CHIUSURA VARCO CON PANNELLO SOLO DA INTERNO



PLANIMETRIA sc. 1:100 int. 4
VIA BORZOLI CIV. 94 INT. 4