

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 218/2017

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ ❖

contro

❖ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO
IN SANTA MARGHERITA LIGURE, VIA XXV APRILE 5/3

* * * * *

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Aurelio Saffi 35/7, 16128 - Genova -

Tel.338 9255695

Genova, 10/11/2017



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...	" 10
B2 sommaria descrizione del bene	" 10
B3 la proprietà attuale del bene...	" 13
B4 stato di possesso	" 14
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 14
B6 formalità non opponibili	" 15
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 16
C Attestazione di Prestazione Energetica	" 18
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 18

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 anagrafe e stato civile
All.to H	Attestato di Prestazione Energetica
All.to I	Relazione Notarile
All.to L	Documentazione reperita al Comune di Santa Margherita ligure



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A.Saffi civ. 35 int. 7, tel. 338 9255695, PEC: antonella.degaetano@archiworldpec.it, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dott. D. Bianchi, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 26/07/2017

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 precedente 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 precedente, 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 verificati 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 Santa Margherita Ligure, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di ~~XXXXXXXXXXXX~~)



- compiuto, in data martedì 26/09/2017 alle ore 15.00, l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Santa Margherita Ligure, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'int. 3, civ. 5 di via XXV Aprile, posto al piano 2°.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

“.. verifichi la completezza della documentazione.....”

Dall'analisi relazione notarile a firma del Notaio Dott. Beniamino Itri datata 02/05/2017 risulta completa la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. (Cfr. ALL.TO I- Relazione notarile).

In risposta al punto A2:

“.. determinazione del valore di mercato del bene..”

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutata debitrice Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ (riscontro raccomandate inviate), al creditore procedente e all'intervenuto via PEC, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

La visita prevista per il giorno 13/09/2017 alle ore 11:30 è stata spostata, su richiesta dell'esecutata, al giorno 26/09/2017 alle ore 15:00, data in cui pertanto è stato effettuato l'accesso al bene pignorato alla presenza dell'esecutata ed avendone anche eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, la sottoscritta è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteria di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2017) .

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 € 4.900,00/mq ed un massimo di € 7.300,00/mq , per immobili di tipo civile, di conseguenza il valore medio è di circa € 6.100,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi ad novembre 2017, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo civile site in fascia media in buono stato, è pari a € 4.888,00/mq mentre per la prima fascia il valore medio riportato è pari a 5.851,00 €/mq. Inoltre sono stati visionati vari siti specializzati in vendite immobiliari in cui appartamenti con caratteristiche simili sono proposti all'interno di un intervallo tra 5.000,00 €/mq e 6.000,00 €/mq.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) zona di pregio ricca di servizi nelle immediate vicinanze; 2) prossimità al lungomare ed alle spiagge; 3) stato manutentivo buono;
- decrementativi: 1) difficoltà di parcheggio in zona; 2) finiture condominiali mediocri.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, considerato in condizioni normali, è € 5.500,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a

83,95 mq x 5.500,00 €/mq = € 461.725,00 arrotondato ad **€ 461.500,00.**

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, si applica una riduzione di € 2.000,00
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 non si effettuano riduzioni
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 detrazioni, la regolarità edilizia e gli insoluti condominiali sono trattati separatamente (punto 1 e 5).
5. – Si rimanda al punto B.5: si applica una detrazione per insoluti condominiali pari ad € 6.716,00

STIMA

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

Valore di mercato	€	461.500,00
Detrazione di cui ai P.ti precedenti:		
1.	€	2.000,00
5.	€	6.716,00
Totale sommatoria detrazioni	€	8.716,00

Per quanto specificato, il valore dell'appartamento è da correggere in detrazione con la riduzione di € 8.716,00 pertanto **il valore della piena proprietà dell'immobile è pari ad € 452.784,00 arrotondati ad € 453.000,00** (Euro quattrocentocinquantatremila/00).

Le consistenze immobiliari riportate sono da considerarsi sempre indicative ed in alcun modo vincolanti per lo scrivente, dovendosi intendere la valutazione eseguita a corpo e non a misura.



In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti da:

- Intera proprietà dell'immobile ad uso residenziale sito in Provincia di Genova,
Comune Santa Margherita Ligure, via XXV Aprile civ. 5 int 3, piano 2°.

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

L'abitazione è sita in Santa Margherita Ligure (Ge), Via XXV Aprile civ. 5 int. 3 piano 2°,

risulta iscritto al C.E.U del Comune in capo a:

- XXX

proprietà per 1/1 bene personale

con i seguenti riferimenti:

Comune di Santa Margherita Ligure (Codice I225), foglio 8, particella 1122, Sub 8,
cat. A/3, classe 5, vani 4,5, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree
scoperte 82, rendita € 801,80

(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 via XXV Aprile; tramite muri in comunione con vano scale;
con muri in comunione con appartamento int. 4; tramite muri perimetrali con distacco
fronte Sud; tramite muri perimetrali con distacco su fronte Ovest.

* * * *

B.2. Sommara descrizione del bene



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

(Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

L'appartamento della presente stima, appartiene al fabbricato ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Santa Margherita ligure, via XXV Aprile civ. 5 int. 3 piano secondo.

La via si trova nella zona di fascia costiera più prossima al centro in un'area ricca di servizi, negozi e limitrofa al lungomare e alle spiagge.

L'edificio è stato edificato nei primi anni del 1950, infatti l'abitabilità è stata rilasciata nel 1953.

La struttura portante è in c.a., il tetto piano ed i tamponamenti in muratura cassavuota.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color rosa con basamento in piastrelle tipo travertino fino circa all'altezza del solaio del primo piano e si presentano in uno stato di manutenzione buono.

Gli infissi sono avvolgibili color crema sul fronte strada mentre sul retro sono persiane alla genovese.

L'atrio di ingresso ha pavimenti in graniglia di marmo policromo tipo "palladiana", le pareti sono intonacate e tinteggiate. La scala ha alzate e pedate in marmo mentre i pavimenti dei pianerottoli sono in piastrelle di graniglia.

Il portone è vetrato a due ante, un'anta mobile ed una più piccola fissa.

Le parti comuni interne sono in stato di manutenzione buono.

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

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da corridoio di ingresso, cucina con dispensa, salone doppio, corridoio di disimpegno, camera, bagno e ripostiglio.



Appartamento:

Superficie in pianta:

- Superficie lorda locali abitabili mq 82,32
- Superficie balcone valutata al 25% :
mq. $6,58 \cdot 0,25 =$ mq 1,63

Totale superficie commerciale mq 83,95

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

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche tipo cotto in ingresso/corridoio, cucina e bagno, mentre nella sala, nella camera e nel corridoio/disimpegno in parquet.

Rivestimenti: le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche in tutta la casa ad eccezione di bagno e cucina nei quali, è presente il rivestimento in piastrelle ceramiche fino a circa 2,00 metri.

I soffitti sono rasati e tinteggiati in bianco.

Infissi interni: La porta caposcala è in legno non blindata, le porte interne sono tamburate con specchiature all'inglese, color legno nella zona giorno e bianche nella zona notte. È presente una porta a soffietto nella dispensa della cucina e una porta "mascherata" poiché inserita in una specchiatura decorata sulla parete di divisione tra il corridoio/ingresso ed il corridoio della zona notte.

Finestre: le finestre sono in alluminio con vetrocamera in buono stato di manutenzione ad esclusione della cucina dove hanno telaio in legno, una doppio vetro e l'altra vetro singolo.

Serramenti esterni: sul fronte rivolto verso via XXV Aprile sono avvolgibili in PVC color crema mentre sul prospetto opposto sono persiane alla genovese in alluminio color grigio .



Nel complesso le finiture dell'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento risulta discretamente esposto e luminoso.

Il balcone si affaccia sulla strada principale e offre la vista sul limitrofo Largo Giusti

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, sono presenti, impianto citofonico e telefonico.

Il riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale con calderina a parete posizionata in cucina, si specifica che la calderina è appena stata revisionata per consentire la stesura dell'APE di durata decennale e contestualmente è stato accatastato l'impianto.

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 notarile)

Titoli di Provenienza:

Dalla relazione notarile in atti che si trascrive nel seguito, risulta che:

"1) Giusta titolo anteriore al trentennio, la proprietà risultava essere della signora

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXX, nata a XXXXXXX, cod. fis. XXXXXXX~~

2) giusta successione testamentaria in morte della signora xxxxxxxx, deceduta il 10 agosto 1998 di cui la relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Rapallo in data 5 febbraio 1999 nn. ri 35/877 e trascritta a Chiavari il 26 gennaio 2001 ai nn.ri 699/565, relativa al verbale di pubblicazione di testamento olografo del Notaio Stefano Unia in data 14



settembre 1998, registrato a Genova il 5 ottobre 1998 al n. 8491, la proprietà passava in ditta alla signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nipote della signora ~~XXXXXXXXXXXX~~.
3) giusta l'atto di compravendita stipulato dal Notaio Claudio Berlino di Legnago in data 27 aprile 2000 rep.n. 3060, debitamente registrato e trascritto a Chiavari il 20 maggio 2000 ai nn.ri 3846/2830, la proprietà passava in ditta alla signora ~~XXXXXXXXXXXX~~, predetta, attuale proprietaria”.

Si segnala un errore presente nella relazione notarile infatti alla morte della signora ~~XXX~~ nel 1998, l'immobile non è passato in successione alla signora ~~XXXXX~~ bensì alla Sig.ra ~~XXXX~~ dalla quale nel 2000 la sig. ~~XXXXX~~ attuale proprietaria, ha acquistato il bene.

Tale sequenza corretta risulta dalla visura storica catastale.

* * * *

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

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dall'appartamento sito in Provincia di Genova, Comune di Santa Margherita Ligure, Via XXV Aprile civ. 5 int. 3 piano secondo, alla data del 02/05/2017, risulta di proprietà di:

- nata a il

C.F.: proprietà per 1/1 bene personale L'immobile è utilizzato quale casa vacanze dall'esecutata.

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 Ambito 15, in ambito territoriale 68 ,
ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: SU, struttura urbana qualificata, del P.T.C.P.;
la zona è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme- D.Lgs. 42/04 parte III,
non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. ma ricade in Zona classe
Ri4: Rischio idraulico molto elevato (Cfr. All.to F -Cartografia).

I millesimi dell'appartamento sono 118,58/00 e le spese medie annue di amministrazione
ammontano ad € 700-800

Risultano insoluti condominiali per complessivi € 6.716,00

Non risulta siano state deliberate spese straordinarie.

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 I- relazione
notarile agli atti)**

B.6.1- Iscrizioni

Sul bene di cui sopra gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- ipoteca volontaria iscritta in data 27 marzo 2009 ai nn.ri 2758/346 a favore di
~~Banca Credito di Torino Cooperativa Sociale Cooperativa~~, per l'importo di
Euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) a garanzia di un mutuo
fondiario stipulato dal Notaio Mario Sacco di Este in data 12 marzo 2009 rep.n.
116.708, per l'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), della
durata di anni 14 (quattordici), mesi 10 (dieci) e giorni 8 (otto);
- ipoteca giudiziale iscritta in data 3 febbraio 2016 ai nn.ri 955/106 a favore di
~~Sudo S.p.A. Azienda S.p.A.~~, con sede in ~~Montagna~~, cod.fisc. 04184810283,



per l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova Sez. Dist. Di Este, giusta atto giudiziario in data 6 luglio 2011 rep.n. 710/2011;

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

trascrizione in data 31 marzo 2017 ai nn. ri 2819 /2165 a favore di Studio ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~Servizi e Aziende s.r.l.~~, con sede in ~~Montagnana~~, ~~XXXXXXXX~~, cod. fisc. 04184810283, derivante da pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 8 marzo 2017 rep. n. 2214;

* * * *

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 Santa Margherita 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 Santa Margherita Ligure è emerso quanto segue:

- è presente indicazione di un decreto di abitabilità relativo all'appartamento in oggetto del 3-02-1953 ma il decreto vero e proprio è andato perduto:
- è presente un decreto di abitabilità riferito all'appartamento int. 5 la cui indicazione nel registro delle abitabilità richiama esplicitamente il decreto precedentemente rilasciato per gli interni 1, 3 e 4.

Non sono presenti planimetrie ed il progetto originale dell'edificio è andato perduto.

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare alcune differenze



tra planimetria depositata presso l'ufficio del territorio e lo stato rilevato in corso di sopralluogo, in particolare si è accertata la demolizione di una tramezza per la creazione del salone doppio con l'eliminazione di una seconda camera, la chiusura della porta di accesso a tale camera posizionata sul corridoio della zona notte lo spostamento della tramezza tra camera matrimoniale e salone e lo spostamento della tramezza di separazione tra camera matrimoniale e bagno, nonché la creazione di una dispensa nella cucina.

Per quanto concerne la regolarizzazione, si specifica che è necessario effettuare pratica edilizia per regolarizzazione modifiche interne già eseguite.

Occorrerà inoltre regolarizzare la planimetria catastale e pertanto sarà necessario incaricare un tecnico per la compilazione e presentazione di un DOCFA oltre al pagamento degli oneri di presentazione.

L'importo complessivo per la regolarizzazione dello stato attuale all'edilizia del Comune di Santa Margherita Ligure ed al catasto può essere stimato in € 2.000,00.

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Margherita Ligure, l'immobile in oggetto ricade in ZONA TA: Zona di Tutela Ambientale

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino Ambito 15, in ambito territoriale 68, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: SU, struttura urbana qualificata, del P.T.C.P.; la zona è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme- D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. ma ricade in Zona classe Ri4: Rischio idraulico molto elevato (Cfr. All.to F -Cartografia).

B.7.3 Decreto di abitabilità (Cfr. All.to L – Documentazione reperita in Comune).

È stata reperita presso il Comune di Santa Margherita Ligure un'indicazione nel registro delle agibilità che legittima l'utilizzo dell'immobile nonostante il decreto sia



stato smarrito.

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 08/11/2017 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Emanuela Pierini, con n. 42569 di Certificato e n° PG/2017/0354945 di Protocollo. La classe energetica derivata è G. (Cfr. All.to H)

* * * * *

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, 10/11/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

