

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E.n°498/2017

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ ITALFONDIARIO SPA

Avv. E. Lavatelli

contro

Esecutati:

❖

❖

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Presidente Dott. Delucchi

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN VIA CELESIA CIV.49 int. 1

* * * * *

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

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

Tel.338 9255695

Genova, 16/11/2017

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... | " 9 |
| 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 | " 17 |
| 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 |

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 Presidente Dott. Delucchi, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 03/10/2017

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

- compiuto, in data martedì 20/10/2017 alle ore 12.00, l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'int. 1, civ. 49 di via Celesia, posto al piano 1°.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

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

Dall'analisi della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini datata 24/07/2017 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, agli esecutati debitori

(All.to A – riscontro raccomandate inviate), ed al creditore procedente via PEC, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

In data 20 ottobre 2017 alle ore 12:00, concordato telefonicamente il diverso orario rispetto a quanto indicato nell'avviso inviato, alla presenza della sig.ra _____, è stato compiuto l'accesso al bene pignorato, 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 € 830,00/mq ed un massimo di € 1.200,00/mq , per immobili di tipo economico, di conseguenza il valore medio è di circa € 1.000,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi ad novembre 2017, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo economico site in fascia media in buono stato è pari a € 963,00/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 rientrano nell'intervallo indicato dai valori OMI.

Dalle indagini eseguite su siti specializzati online sono emersi numerosi appartamenti in vendita dalle aste immobiliari del Tribunale che riportano i prezzi a metro quadrato in valori compresi tra € 200,00 ed € 500,00, sensibilmente inferiori a quelli delle banche dati sopra indicate.

La presente stima tiene conto di tutti questi fattori.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) taglio commerciale; 2) poche spese condominiali
- decrementativi: 1) servizi limitati nelle immediate vicinanze; 2) zona periferica degradata.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, considerato in condizioni normali, è euro 600,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a

95,67 mq x 600 €/mq = € 57.402,00 arrotondato ad **€ 57.400,00**

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 detrazione di € 3.000,00
2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 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: non si applicano detrazioni

STIMA

Alla luce di quanto sopra il valore della piena proprietà dell'immobile è stimato in € 54.400,00 (Euro cinquantaquattromilaquattrocento/00)

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti da:

- Intera proprietà dell'immobile ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune Genova, via Celesia civ. 49 int 1, piano 1°.

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

lasciando le vicinanze carenti di molti servizi. La zona è tuttavia servita dai mezzi pubblici e non eccessivamente distante da aree del quartiere già oggetto di riqualificazione.

L'edificio come detto fa parte di un impianto storico e la realizzazione pertanto è antecedente al 1900.

La struttura portante è in muratura ed il tetto è a falde.

Le facciate sono intonacate e la tinteggiatura, che in origine doveva essere color senape, allo stato attuale, vista l'assenza di manutenzione, è quasi completamente scomparsa.

Gli infissi sono persiane alla genovese color giallo.

Il portone, privo di impianto citofonico, è vetrato con un'anta mobile ed una più piccola fissa.

Dal portone si accede direttamente alla prima rampa di scale che ha alzate e pedate in marmo.

Le parti comuni interne sono in stato di manutenzione mediocre.

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 ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, tre camere ed un quarto locale privo di finestra.

Si segnala che le altezze interne dei locali non raggiungono ovunque i minimi previsti attualmente dal regolamento edilizio anche se, vista l'epoca di costruzione, è riconosciuta la destinazione ad uso abitativo.

Appartamento:

Superficie in pianta:

| | |
|-------------------------------------|----------|
| o Superficie lorda locali abitabili | mq 95,67 |
|-------------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| <u>Totale superficie commerciale</u> | <u>mq 95,67</u> |
|--------------------------------------|-----------------|

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

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti sono ovunque in piastrelle ceramiche di diversi colori e decori.

Rivestimenti: le pareti sono intonacate e tinteggiate con diversi colori in tutta la casa ad eccezione di bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche fino a soffitto.

Si evidenzia che nella vasca il rivestimento a parete è da ripristinare.

In cucina è presente un rivestimento, in corrispondenza delle pareti attrezzate, tra basi e pensili realizzato con un pannello in laminato a richiamare il top del piano di lavoro.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco.

Nel bagno il rivestimento è in piastrelle bianche con fasce decorate in blu.

Infissi interni: La porta caposcala non è in blindata, le porte interne sono in tamburato color legno in buono stato di manutenzione.

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

Serramenti esterni: sono persiane alla genovese metalliche sul prospetto che affaccia su via Celesia, in legno sul retro..

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

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento ha esposizione ad Est ed Ovest e risulta sufficientemente luminoso anche se si segnala l'assenza di finestre nell'area ingresso e soggiorno e nel vano con accesso dal corridoio.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia con contatore con differenziale.

Non è presente impianto citofonico.

Il riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale con calderina a parete posizionata in interno, si specifica che la calderina è stata revisionata nel 2015 con bollino quadriennale

e pertanto la prossima revisione è prevista nel 2019. Per tale motivo non è ancora presente il codice catasto 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 sui certificati

ipocatastali)

Titoli di Provenienza:

Dalla relazione notarile in atti si riporta :

“ * Ai sig.ri [redacted] (per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà liberi da vincoli matrimoniali) l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Biglia Piero del [redacted] trascritto il [redacted], da potere di [redacted] cod.fis. [redacted] e Ma [redacted] cod.fis.: [redacted]

N.B.: In detta nota i soggetti contro vendono l'immobile per la quota di 1/2 ciascuno.

“ Ai sig.ri Parisi Raimondo e Marchese Denise Francesca Maria l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita in Notar D'Errico Francesco del 25/02/1994 rep.n.180339 trascritto il 07/03/1994 ai nn.4377/3845, da potere di [redacted], Mazara del Vallo (TP) 22/01/1923 cod.fis.: [redacted] (per 20/30), [redacted] cod.fis.: [redacted] (per 2/30), Romano Chetia, Castelvetro (TP) 17/10/1952 cod.fis.: [redacted] (per 2/30), [redacted]

(TP) il 02/07/1954 cod.fis.: (per 2/30),
 cod.fis.: (per 2/30) e
 cod.fis.: (per 2/30)

**N.B.: In detta nota i soggetti a favore acquistano l'immobile per la quota di
 1/3 a e per la quota di 2/3 a Mai**

.”

* * * *

**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
 Celesia civ. 49 int. 1, piano primo alla data del 20/07/2017, risulta di proprietà di:

- (proprietà per 1/2)
- (proprietà per 1/2)

**Si evidenziano le note sulle quote di proprietà indicate nella Relazione Notarile
 agli atti.**

Nell'immobile, attualmente, risultano residenti oltre gli esecutati anche i figli minorenni.

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 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, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è composto di soli 4 appartamenti e non è costituito in Condominio; per tale motivo non si conoscono le poche spese condominiali né come vengono ripartite (acqua, luce, scale, pulizie). Non risulta siano previsti lavori di manutenzione straordinaria già concordati tra i proprietari.

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. Certificazione notarile agli atti)

B.6.1- Iscrizioni

Sui beni di cui sopra grava la seguente ISCRIZIONE IPOTECARIA:

- ISCRIZIONE N.54634/12793 del 14/11/2006 nascente da atto di mutuo in Notar Biglia Piero del 24/10/2006 rep.n.26361/17618 a favore: San Paolo IMI S.p.A. con sede in Torino, cod.fis.:06210280019 (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo n.156) contro: e

10/09/1982

- Mutuo di euro 150.000,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 300.000,00 - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

TRASCRIZIONE N.20721/14277 del 30/06/2017 nascente da pignoramento n.4932/2017 del 24/05/2017 - Ufficiali Giudiziari di Genova

A favore: Italfondiaro S.p.A. con sede in Roma, cod.fis.:00399750587

-Sorte capitale di euro 152.835,90 oltre spese.

* * * *

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 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 Genova è emerso non essere presente alcuna pratica edilizia relativa all'immobile; si specifica che l'immobile fa parte del tessuto storico e pertanto è di antica edificazione.

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare la sostanziale conformità tra l'attuale planimetria depositata presso l'Ufficio del Territorio e lo stato visionato durante il sopralluogo esperito. Si precisa che la planimetria catastale è datata 2005, non essendo presente presso l'Edilizia Privata il progetto originario che ne attesti lo stato assentito e avendo notato opere non attribuibili all'epoca di costruzione, il sottoscritto ha reperito copia della planimetria di impianto rilevando numerose differenze sia interne sia relative al prospetto sul retro, in particolare:

- demolizione parziale della tramezza di divisione tra ingresso e soggiorno
- chiusura della porta di comunicazione tra soggiorno e cucina
- demolizione e ricostruzione della parete divisoria tra cucina e camera
- demolizione latrina e formazione di nuovo servizio igienico
- realizzazione di una tramezza per creare un corridoio
- realizzazione finestrino per nuovo bagno.

Dette modifiche non sono assentite da alcun progetto depositato presso l'Edilizia Privata, pertanto necessitano di regolarizzazione; si precisa che le opere sono sanabili non trovandosi l'immobile in zona di vincolo paesaggistico, a tal fine sarà necessario presentare una pratica in sanatoria il cui costo complessivo può essere stimato in € 2.500,00. Sarà altresì necessario creare un disimpegno antistante il bagno con la costruzione di una tramezza, il cui costo è stimato in € 500,00.

B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova l'immobile in oggetto ricade nell'ambito AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino 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, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

B.7.3 Decreto di abitabilità.

Non è stato rinvenuto alcun decreto di abitabilità. Si specifica che l'immobile è stato 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 09/11/2017 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Emanuela Pierini, con n. 43607 di Certificato e n° PG/2017/0356858 di Protocollo. La classe energetica derivata è F. (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, 16/11/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano