

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E.n°805/2017

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖

A

contro

Esecutati:

❖

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

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN GENOVA VIA BONFADIO CIV. 14 N

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

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

Tel.338 9255695

Genova, 09/02/2018



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	" 18
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 18

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto delle 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 Decreto di abitabilità
- All.to H Documentazione reperita in Comune
- 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. Bonino, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 30/11/2017

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 e Ufficio Cartografico ed Ufficio Tecnico del Comune di Genova, Ufficio cemento armato della Città Metropolitana di Genova);
- compiuto, in data martedì 14/12/2017 alle ore 10.00, l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso magazzino individuato dal civ. 14 N di via Bonfadio, piano S2 (secondo sottostrada).



RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

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

Dall'analisi relazione notarile a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta datata 15/11/2017 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, alla società esecutata (All.to A – riscontro raccomandate inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

In data 14 dicembre 2017 alle ore 10.00, alla presenza del Geom. Stefano Sardi, 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 banche dati Quotazioni Immobiliari) .

La valutazione dell'immobile ad uso magazzino 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 a stessa destinazione d'uso nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (aggiornato al primo semestre 2017) che indicano un minimo di € 760,00/mq ed un massimo di € 1.200,00/mq, di conseguenza il valore medio è di circa € 1.000,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi a gennaio 2018, pertanto più aggiornati, che, per i magazzini siti in fascia media in buono stato è pari a € 694,00/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 all'intervallo indicato dai valori OMI. L'analisi dei prezzi di vendita di immobili simili reperiti consultando i principali siti di annunci immobiliari hanno mostrato proposte di vendita con valori ancora inferiori rispetto a quanto indicato da Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, stabilizzati tra € 500,00/mq e € 600,00/mq.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) metratura commerciale 2) discreta accessibilità carrabile e spazi regolari e fruibili 3) presenza di servizio igienico; 4) edificio in buone condizioni manutentive.
- decrementativi: 1) necessità di opere per la regolarizzazione edilizia; 2) immobile gravato, di fatto, da servitù di accesso al cavedio condominiale ecc.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato in esame considerato in condizioni normali è stimato in euro 550,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a

429,34 mq x 550,00 €/mq = € 236.137,00 **arrotondato ad € 236.000,00**

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

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

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

1. -si rimanda al punto B.7.1. per il dettaglio, si applica una detrazione di € 12.000,00



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 pari a € 986,00

STIMA

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

Valore di mercato	€	236.000,00
1.	€	12.000,00
5.	€	986,00
Totale sommatoria detrazioni	€	12.986,00

Per quanto specificato, il valore dell'immobile è da correggere in detrazione con la riduzione di € 12.986,00 (oltre oneri di legge) pertanto **il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato risulta pari ad € 223.014,00 arrotondato ad € 223.000,00 (Euro duecentotrentemila/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 magazzino sito in Provincia di Genova, Comune Genova, via Bonfadio civ. 14, piano 2° sotto strada (S2).

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

L'immobile è sito in Genova (Ge), Via Bonfadio civ 14 piano S2 (secondo sottostrada), risulta iscritta al C.E.U del Comune di Genova in capo a:



fiscale proprietà per 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: SEP, foglio 53, particella 660, Sub 59, zona censuaria 2,
cat. C/2, classe 2, consistenza mq 396 superficie catastale 479 mq, rendita € 1.452,07

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

B.1.3 – Confini

Magazzino:

L'immobile ad uso magazzino confina partendo da Nord e procedendo in senso orario:
tramite miri di contenimento con terrapieno; tramite cancello con strada carrabile
collegata a via Santa Maria della Costa; tramite recinzione con autostrada A10;
tramite muretto di confine con Rio Cantarena.

* * * *

B.2. Sommaria descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr.
All.to E – Documentazione fotografica)

L'immobile oggetto della presente stima, appartiene al fabbricato ad uso residenziale
sito in Genova via Bonfadio civv. 10-12-14.

La via si trova nel quartiere di Sestri Ponente subito a monte del tracciato autostradale
della A10; la zona è prevalentemente residenziale e la presenza di servizi nelle
immediate vicinanze è molto limitata. La zona è tuttavia servita dai mezzi pubblici e non
eccessivamente distante da aree del quartiere meglio servite.

L'edificio è stato realizzato negli anni '60 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche
del periodo; ha struttura in c.a., tamponamenti perimetrali a cassavuota e dettagli e
finiture sono di livello mediocre.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, e si presentano in buono stato.



L'immobile ha accesso carrabile indipendente da via Santa Maria della Costa, mentre non è più internamente collegato con l'edificio di cui è parte a seguito della chiusura della porta sulle scale di accesso al piano s2; di tale modifica non è stata trovata la relativa pratica comunale e, pertanto, si ritiene abusiva e la presente relazione tiene conto del ripristino degli spazi condominiali (intercapedine ed accesso diretto dal vano scala).

Pedonalmente è collegato tramite scala in ferro agli spazi condominiali esterni al piano soprastante.

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

Il magazzino, è composto da due ampi locali comunicanti tra loro, di cui uno carrabile, entrambi accessibili dall'area esterna di pertinenza oltre che da un locale igienico con wc e lavello posto su un'area rialzata all'esterno del confine di proprietà; tale locale igienico non è indicato in nessuna planimetria comunale e catastale.

Si segnala che le altezze interne sono di 4.36 m a soffitto e 4.00 m sotto trave mentre il varco di accesso carrabile ha larghezza netta di 3,19 m ed altezza netta pari a 3.59 m.

Si evidenzia che, pur non risultando dai documenti reperiti, l'immobile è soggetto ad alcune servitù di fatto, infatti, nel corso del sopralluogo, si è accertata la presenza di condotte condominiali che transitano internamente al locale sia a soffitto sia a parete lungo l'area destinata ad intercapedine. Inoltre il magazzino rappresenta l'unica via di accesso al cavedio condominiale oltre che al fondo del vano scale del civ. 10. Il calcolo della superficie effettuato tiene conto del ripristino dell'intercapedine e dello spazio condominiale di accesso diretto all'intercapedine dal vano scale, non avendo trovato documenti atti a legittimare lo stato attuale nella divisione tra spazi condominiali e proprietà del fondo.



Magazzino:

Superficie in pianta:

o Superficie lorda coperta magazzino	mq 376,32
o Superficie esterna di pertinenza 353,46 mq valutata al 15%	
353,46 mq x 0,15 = 53,02 mq	mq 53,02
<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>mq 429,34</u>

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

Finiture magazzino

I pavimenti sono in cemento grezzo, non è presente alcun tipo di finitura.

Le pareti complessivamente sono in pessimo stato con evidenti macchie da infiltrazioni e non tutte sono intonacate.

Il cancello di accesso all'area esterna pertinenziale non è automatizzato.

Il portone per l'accesso carrabile al magazzino è metallico con apertura manuale.

È presente l'impianto idrico con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è esterno in canaletta di PVC.

La porta interna presente sulla parete di separazione tra i due locali del magazzino è metallica così come la porta che conduce al cavedio condominiale. La porta che conduce al piano terra della tromba delle scale è in legno in pessimo stato e priva di serratura.

Gli accessi, anche pedonali avvengono mediante serrande metalliche a funzionamento manuale.

Finestre: le finestre sono in metallo con vetro singolo risalenti all'epoca di costruzione e non sono presenti infissi esterni.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'immobile, nonostante si trovi al piano secondo sotto strada, avendo numerose finestre esposte a Sud risulta essere sufficientemente luminoso.



B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico in esterno con canalina in PVC

Non è presente impianto citofonico.

È presente impianto idrico per lavello e W.C.

Non è presente il riscaldamento.

È presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli impianti sono privi di certificazioni.

B.3- La proprietà attuale del bene e... (Cfr All.to I – relazione notarile)

Titoli di Provenienza:

Dalla relazione notarile in atti risulta che:

- all'esecutato [Redacted] Giovanni Mauro
con sede in [Redacted] codice fiscale [Redacted] immobile, proprietà per 1/1,
pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ilario Marsano da
Genova in data 02/04/2007 rep. n. 57150/10565 e trascritto il 12/04/2007 ai n.ri
15370/8688, da potere di [Redacted] ta a [Redacted] giorno
[Redacted]) e [Redacted] ta a [Redacted] il
[Redacted] proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni

- Alle signore [Redacted] e [Redacted] sopra generalizzate, quanto in
oggetto pervenne in virtù di successione in morte di [Redacted] o a
[Redacted] (V) deceduto il [Redacted] (denuncia
registrata all'Ufficio Registro di Genova il 2/3/2006 al n. 41/357) trascritta il 16/05/2006
ai nn. 23370/13614 (proprietà per 1/1) (accettazione tacita di eredità trascritta il
5/12/2006 ai nn. 57851/34300).

Al Sig. [Redacted] sopra generalizzato, quanto in oggetto (proprietà per 1/1)
pervenne in virtù di legittimi titoli anteriori al ventennio.



**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 dai locali ad uso magazzino siti in
Genova Via Bonfadio civ. 14, piano S2 (secondo sotto strada) alla data del 15/11/2017,
risulta di proprietà di:

- [redacted] in accomandita semplice di Geom. Giovanni [redacted]
sede in [redacted], [redacted] età per 1/1

L'immobile è utilizzato dalla società proprietaria e pertanto 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 12 e 13, in ambito territoriale
53 C, 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 ricade all'interno della fascia di rispetto autostradale.

I millesimi dell'immobile sono 52,84

Le spese medie annue di amministrazione ammontano a circa € 500,00

Risultano arretrati dal mese di novembre € 986,00

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. visure ipocatastali agli atti)

B.6.1- Iscrizioni

Sul bene di cui sopra, alla data del 2/11/2017, gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- ISCRIZIONE N.15372/3906 del 12/04/2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Ilario Marsano da Genova in data 2/4/2007 rep. n. 57151/10566, a favore di **S.p.A. con sede in** _____ codice fiscale _____ (domicilio ipotecario eletto a _____) e contro _____ con sede in _____ a codice fiscale _____ (proprietà per 1/1) capitale € 330.000,00 – ipoteca € 660.000,00 durata anni 15.

- ISCRIZIONE N. 7583/1169 del 18/03/2016, nascente da ipoteca giudiziale a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova in data 20/02/2015 al n. 3293, a favore di _____ con sede a _____ codice fiscale _____ (domicilio ipotecario eletto in _____) e contro _____ È Società in accomandita semplice di _____ardi con sede in _____ ice fiscale _____ (proprietà per 1/1) totale € 250.000,00.

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

TRASCRIZIONE N.34440/24764 del 31/10/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 4/10/2017 rep. n.9292 - a favore di _____ i sede in _____ odice fiscale _____ contro _____ in _____ dice fiscale _____ roprietà per 1/1)



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 che per l'immobile di interesse sono presenti (Cfr. All.to H documentazione reperita in Comune):

- Progetto 1612/59 relativo alla realizzazione dell'edificio cui l'immobile fa parte
- Art. 26 L.47/1985 pratica numero 162/2000 per opere interne relativa alla realizzazione della parete di divisione interna.
- Agibilità n. 214 del 27/01/1964

L'analisi dei progetti sopra indicati ha permesso di accertare che il progetto originario relativo alla realizzazione dell'intero edificio, prevedeva per il piano S2 una distribuzione interna tra cantine e magazzini con accesso diretto dai due vani scala del caseggiato con i due corrispondenti vani ascensore, nonché la presenza di 3 servizi igienici e la centrale termica. Il progetto originale prevedeva, inoltre, l'intercapedine lato monte per tutta la lunghezza.

In riferimento all'interno della pratica esiste solo un verbale nel quale veniva indicata la difformità e veniva applicata una sanzione pecuniaria.

Si specifica che il pagamento di tale sanzione tuttavia non era sufficiente a regolarizzare la difformità anche se il decreto di abitabilità dell'edificio prevede l'utilizzo del piano fondi a magazzino.

La successiva pratica 162/2000 relativa alla realizzazione di tramezza interna pertanto parte da una condizione di fatto non assentita ma del tutto simile allo stato dei luoghi; ad eccezione della chiusura della porta di collegamento con il vano scala, la mancanza



del bagno posto a quota rialzata e planimetricamente esterna e adiacente al perimetro del locale lato controterra, nonché una riduzione di superficie del piazzale esterno verso il rio confinante.

Poiché le difformità riscontrate riguardano anche le strutture del caseggiato, il perito sottoscritto ha ritenuto utile verificare presso la Città Metropolitana, ufficio Cemento Armato, la presenza del progetto strutturale originario depositato, ma purtroppo gran parte dei documenti relativi agli anni '60 sono andati perduti a causa dell'alluvione. Contestualmente si è proceduto a fare la verifica del catasto storico cartaceo per ricercare la planimetria di impianto poiché l'unica inserita nell'archivio telematico è datata 1972 (di otto anni successiva al decreto di agibilità).

Anche questa verifica non ha prodotto risultati positivi infatti la planimetria del 1972 risulta l'unica depositata.

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare la mancanza in planimetria della divisione interna di cui alla pratica edilizia 162/2000, oltre che del cavedio e del locale igienico, pertanto è necessario un aggiornamento.

La regolarizzazione edilizia dell'immobile, vista la complessità, deve essere discussa e concordata con gli Uffici Tecnici preposti.

Sebbene attualmente risulti impossibile valutare con precisione i costi per detta regolarizzazione, il sottoscritto considera comunque di dover ripristinare l'intercapedine, consentire l'accesso diretto dal vano scala all'intercapedine stessa ed al cavedio condominiale e la rimozione del servizio igienico. Pertanto complessivamente, in maniera del tutto indicativa, le opere e le pratiche occorrenti per regolarizzare, dal punto di vista edilizia e catastale, l'immobile possono essere stimate in € 12.000,00.

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 ambito 12-13, in ambito territoriale 53 C, 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.

È stato rinvenuto decreto di abitabilità n. 214 del 27/01/1964 ove è specificato essere previsto l'uso a magazzino del piano fondi (cfr. All.to G - Abitabilità).

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile rientra tra le categorie di immobili non soggette alla redazione di APE .

* * * * *

In risposta al punto D

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

Non ricorre il caso.

* * * * *

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

Genova, 09/02/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

