

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@libero.it

TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.265/2017 R.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. R. AMMENDOLIA

ud. 29/09/2017
n.265/2017 R.E.
G.E. dott. Ammendolia

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare sita in Genova
Via Carlo Linneo 129/5

tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

giuramento all'udienza del 20/06/2017
deposito elaborato 11/09/2017
prossima udienza 29/09/2017



INDICE

1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag.	3
2. Identificativi catastali	pag.	3
3. Provenienze	pag.	4
4. Consistenza	pag.	5
5. Confini	pag.	6
6. Indagine urbanistica e Vincoli D.Lgs 42/2004	pag.	6
7. Indagine Edilizia	pag.	6
8. Abitabilità	pag.	8
9. Stato di occupazione	pag.	8
10. Vincoli ed oneri giuridici	pag.	8
11. Ubicazione	pag.	9
12. Caratteristiche costruttive e finiture	pag.	9
13. Regolamento di condominio e quote di comproprietà	pag.	10
14. Stima	pag.	11
15. Attestato di Prestazione Energetica	pag.	14
16. Descrizione delle attività svolte dal perito estimatore	pag.	14



LOTTO UNICO costituito dall'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo del fabbricato sito in Genova, Via Carlo Linneo civico 129, contraddistinta dal numero interno 5

1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Carlo Linneo civico 129 interno 5, posto al piano secondo.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

2.1. L'appartamento oggetto di pignoramento è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.3)

Sezione RIV, foglio 26, particella 315, sub. 39, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 83 mq, R.C. € 525,49 Via Pierino Negrotto Cambiaso n. 21N piano: 2 interno: 5

in capo a

- Comune di Genova proprietà per l'area

Regolarità catastale

a) L'indirizzo indicato sulla visura catastale risulta errato in quanto viene riportato l'indirizzo di Via Pierino Negrotto Cambiaso 21N (quale precedente denominazione dell'attuale Via Carlo Linneo 129).

b) La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella depositata in data 08/04/1981 a firma dell'arch. Gambino Maria Teresa. L'orientamento indicato nella planimetria catastale non è corretto.

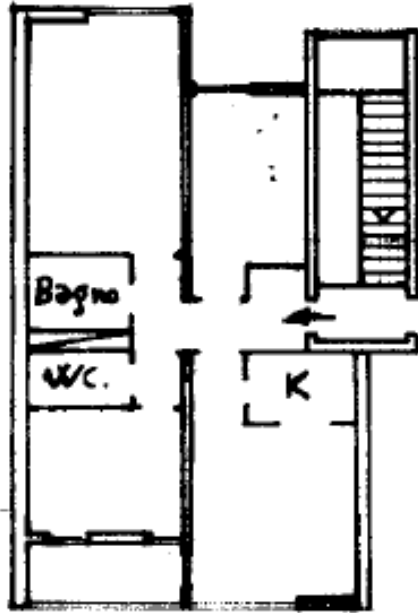
La planimetria non è conforme allo stato attuale dei luoghi per le seguenti difformità:

- ✓ nella camera sud-est sono rappresentate n.2 finestre prospicienti la veranda in luogo di una portafinestra attualmente esistente;
- ✓ non è rappresentata la veranda;
- ✓ l'angolo cottura attualmente non è delimitato da tramezze.

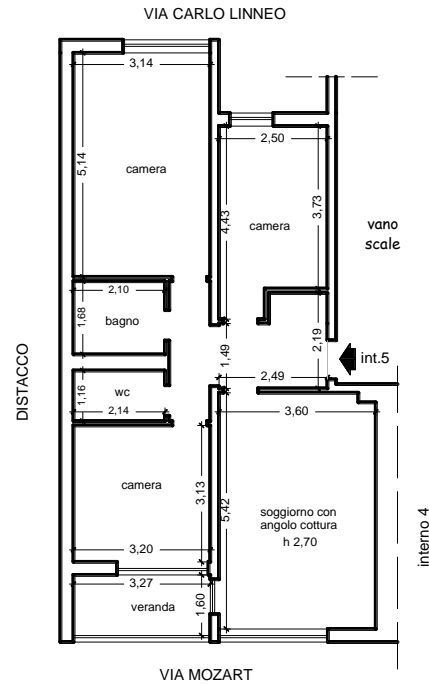


dott. arch. Monica Viale

Planimetria catastale



Rilievo planimetrico



Per concludere, per quanto sopra esposto **l'immobile non è regolare sotto il profilo catastale.**

Per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto catastale sarà necessario depositare presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Territorio denuncia di variazione catastale.

I costi complessivi presunti per la regolarizzazione sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica presso il Catasto € 600,00
(oltre a iva e cassa previdenziale)
- diritti catastali € 50,00

La previsione di spesa sopra esposta è comunque da intendersi formulata in termini orientativi, previsionali e prudenziali, cioè al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali.

3. PROVENIENZE

Sulla base della Certificazione Notarile, prodotta in causa, rilasciata dal notaio Matteo Béranger di Genova in data 23/05/2017, la provenienza del bene è la seguente.



- 3.1. L'appartamento oggetto di pignoramento è pervenuto in proprietà
compravendita da
con atto a rogito notaio Edmondo An-
saldo di Genova del 28/05/2002 Rep. 29101, trascritto a Genova in da-
ta 29/05/2002 RP n. 13466.
- 3.2. l'immobile era pervenuto da
per compravendita con atto a rogito notaio Aurelio Morello di
Genova del 09/07/1993 Rep. 54058, trascritto a Genova in data
22/07/1993 RP n. 13303.

4. CONSISTENZA

L'alloggio si compone attualmente di ingresso, soggiorno con angolo cottura, n.3 vani utili, servizio igienico, wc, disimpegni, ripostiglio e veranda. La consistenza dell'alloggio è quella risultante dal rilievo eseguito il 04/07/2017 (v. elaborato grafico allegato n.1)

superficie lorda appartamento	m ²	83,10
superficie veranda	m ²	5,20

Superficie convenzionale vendibile

Al fine della stima, è stata determinata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* dell'appartamento, così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)
Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:
a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).
Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

La SCV è stata determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "Manuale della Banca Dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare", adeguandoli al caso di specie.



Coefficients di differenziazione

superficie abitativa	coefficiente	1,00
veranda	coefficiente	0,70

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

	consistenza	coeff.	SCV
appartamento	mq 83,10 x	1,00 =	83,10
loggia	mq 5,20 x	0,70 =	3,64
SCV	mq		86,74

5. CONFINIL'appartamento confina

<i>a nord</i>	vano scale e appartamento interno 4
<i>a est</i>	muri perimetrali prospicienti Via Mozart
<i>a sud</i>	muri perimetrali prospicienti Via Mozart
<i>a ovest</i>	muri perimetrali prospicienti Via Carlo Linneo

6. INDAGINE URBANISTICA e VINCOLI D.Lgs 42/2004

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore in data 03/12/2015, gli immobili oggetto di pignoramento risultano inseriti in ambito del territorio extra urbano, in **zona AR-UR** "*ambito di riqualificazione del territorio urbano*" (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del PUC qui allegati sub.5).

L'immobile ricade in zona non soggetta a vincoli di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

7. INDAGINE EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova è risultato che l'edificio civ.129 di Via Carlo Linneo di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi (v. allegato n.4):

- ✓ progetto originario n.69/1976 approvato in data 15/03/1976 con provvedimento n.407:
- ✓ prima variante in corso d'opera approvata in data 01/09/1977 con prov-



vedimento n.546;

- ✓ seconda variante in corso d'opera approvata in data 25/10/1979 con provvedimento n.1243;
- ✓ variante in sanatoria approvata in data 07/07/1981 con provvedimento n.929.

Da ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, risulta che la veranda è stata oggetto di sanatoria con provvedimento n.C7333 del 26/02/1993 (v. allegato n.5).

Dal confronto tra gli elaborati grafici approvati e lo stato attuale dei luoghi, risultano la seguente difformità:

- ✓ l'angolo cottura attualmente non è delimitato da tramezze.

Quanto alla difformità accertata, non risultano presentate in Comune domande per rilascio di titolo edilizio per opere interne, né domande di sanatoria, secondo quanto emerso dalle seguenti indagini, compiute dalla scrivente presso il Comune di Genova:

- presso il Servizio Edilizia Privata non risultano depositate pratiche edilizie (art.26 L.47/85, art.48 L.47/85, DIA, CAA, ecc.).
- presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano essere state presentate istanze di condono edilizio ex lege 47/85, sanatorie edilizie ex lege 724/94, ex lege 326/03 o Legge Regionale 5/04.

Poiché per l'esecuzione di tali opere non risultano richiesti, né rilasciati titoli edilizi, neppure in sanatoria, l'immobile viene considerato **non regolare sotto il profilo edilizio**.

Per regolarizzare la difformità riscontrata sarà necessario depositare istanza di sanatoria al Comune di Genova i cui costi presunti, in relazione alla tipologia di abuso, possono orientativamente essere indicati come segue a sensi dell'art.22 della L.R. 16/2008 (*"Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005"*).

Non vi sono elementi per stabilire se l'abuso è stato compiuto prima o dopo il 17/03/1985. Nel caso in cui le opere abusive siano state realizzate prima del 17/03/1985 (art.22 comma 1 e 2) non sono dovute sanzioni.

Nel caso in cui le opere abusive siano state realizzate dopo il 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 (art.22 comma 3), è prevista una sanzione pari ad € 172,15.

In entrambi i casi, la regolarizzazione comporta anche i seguenti costi:



- | | | |
|---|---|----------|
| - <u>diritti</u> di segreteria Comune di Genova | € | 54,40 |
| - <u>attività tecnica</u> (al netto di iva e cassa previdenziale) | € | 1.000,00 |

Quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere l'incarico stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici Comunali circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio.

8. ABITABILITA'

L'edificio civ.129 di Via Carlo Linneo è stato dichiarato abitabile con Decreto del Sindaco di Genova prot. n.504 del 26/04/1982 (v. allegato n.6).

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/07/2017 nell'alloggio erano presenti gli esecutati i residenti.

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato libero.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base alla Certificazione Notarile rilasciata dal notaio Matteo Béranger di Genova in data 23/05/2017, prodotta in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dell'immobile oggetto di stima.

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di trascrizione RP n. 13303 del 22/07/1993 dell'atto di compravendita a rogito notaio Aurelio Morello di Genova del 09/07/1993 Rep. 54058
- Nota di trascrizione RP n. 13466 del 29/05/2002 dell'atto di compravendita a rogito notaio Edmondo Ansaldo di Genova del 28/05/2002 Rep. 29101
- Nota di trascrizione RP n. 8862 del 24/04/2017 dell'atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova a favore del Condominio Via Linneo n.121-123-125-127-129



11. UBICAZIONE

L'edificio civ.129 di Via Carlo Linneo di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento é ubicato nella delegazione di Rivarolo (Municipio V Val Polcevera), in zona periferica della città, anche rispetto al centro di Rivarolo, avente destinazione prevalentemente abitativa, dotata di buoni accessi e servizi.



Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico è costituito da: linee AMT 270 e 670 a circa 100 m dal fabbricato, stazione della metropolitana Brin a circa 2,5 km.

Lo svincolo autostradale di Genova-Bolzaneto dista circa 4 km.

Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.

12. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura:	cemento armato
Copertura:	tipologia: piana non praticabile
Scale	a rampe parallele - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: buone
Piano fuori terra	tre



Impianti	
riscaldamento	autonomo a gas metano
elettrico	in parte sottotraccia, in parte esterno
ascensore	assente
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni discrete (v. foto 1-2-3-4)
Portone atrio	tipologia: a due ante - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone (v. foto 5-6)
Atrio:	pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, condizioni buone (v. foto 6)
Scale	ballatoi, gradini e sottogradini rivestiti in gomma, ringhiera e corrimano in metallo, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, condizioni buone (v. foto 7)
Infissi esterni:	tapparelle in plastica - condizioni: normali
Infissi interni	in metallo con vetro singolo - condizioni: normali
Porte interne	in legno - condizioni normali
Pavimenti:	in parte in parquet ed in parte in piastrelle - condizioni: normali
Pareti	in tinta lavabile - condizioni normali
Soffitti:	in tinta lavabile - condizioni normali
Servizio igienico	pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con piastrelle di ceramica dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca - condizioni generali: discrete (v. foto 12).
Wc	pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con piastrelle di ceramica dotato di lavabo e vaso - condizioni generali: discrete (v. foto 13).
Angolo cottura:	pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con piastrelle; condizioni generali: buone (v. foto 16).
Veranda	pavimento in piastrelle, pareti rivestite con intonaco tinteggiato; condizioni generali: discrete (v. foto 17).

Considerazioni generali

L'alloggio versa in discrete/buone condizioni di manutenzione e conservazione. Le parti comuni dell'edificio si presentano in buone condizioni sia per quanto riguarda i prospetti che per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale.

13. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E QUOTE DI COMPROPRIETÀ

In data 11/07/2017 la scrivente ha richiesto all'amministrazione condominiale di fornire tutta la documentazione necessaria a dare risposta al quesito.



Secondo quanto comunicato al CTU dallo Studio La Torre, Amministratore del Condominio civ.129 di Via Carlo Linneo, in data 11/07/2017 (v. e-mail qui allegata), le quote millesimali assegnate all'appartamento int.5 sono le seguenti

- millesimi generali di proprietà 16,52 / 1000
- millesimi scale 180,72 / 1000
- millesimi riscaldamento 21,52 / 1000

come risulta dalla tabella inviata dall'amministratore di condominio qui allegata sub.13.

Interventi straordinari già deliberati, come da comunicazione dell'amministratore:

- *riconversione della centrale termica, l'assemblea ha stabilito, nel 2011, di dare il lavoro alla ditta Europam spa ed il pagamento/ammortamento veniva dilazionato e pagato ad ogni esercizio per 10 esercizi a partire dal 2011/2012. La sua rata annuale è di* € 237,07
- *Lavori di posa in opera ripartitori di calore: ad oggi le rate preventivate non sono state pagate, in quanto la ditta Europam spa ha dato la possibilità di dilazarle in 2 esercizi 2021/2022 e 2022/2023*
- *Progettazione UNI10200: ditta Softability srl ad oggi la parcella non è stata pagata* € 177,63

14. STIMA

14.1. Criterio di Stima

Identificato l'immobile oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene in esame e quindi alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.

La valutazione dell'appartamento viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedente punto 4 (v. retro pag. 5-6).

14.2. Indagini di mercato compiute

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

- a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell' Agen-



- zia del Territorio; FIAIP, Consulente Immobiliare);
 b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

14.3. Tendenze

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari (già a partire dagli anni 2011-2012) con permanere della congiuntura negativa, mentre secondo le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa Panorama di Economia Immobiliare) si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commercianti che hanno registrato un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Al riguardo si vedano le tendenze dei principali Osservatori Nazionali

✓ Tecnoborsa n.167 gennaio 2017 Panorama immobiliare

“Il 2016 è stato ancora un anno all'insegna della contrazione dei valori delle case, dopo l'ulteriore riduzione dell'1,2% registrata nell'ultimo trimestre. In un anno segnato dal dinamismo delle compravendite, con la domanda di nuovi mutui a livelli pre-crisi, si può parlare di una ripresa zoppa perché i prezzi non sono ripartiti, anzi sono andati peggio delle attese. Il 2017 nasce all'insegna di un forte interesse da parte degli acquirenti ma le condizioni selettive di accesso ai mutui e la precarizzazione del mercato del lavoro potrebbero dirottare un numero sempre maggiore di potenziali compratori sull'affitto; per questo ci si aspetta una moderata risalita dei prezzi in un anno che potrebbe rappresentare una sorta di ribaltamento del mercato caratterizzato da un nuovo dinamismo in cui il protagonista è l'affitto. Per quanto concerne le Regioni, nell'anno appena trascorso i prezzi delle abitazioni sono scesi in tutte le Regioni italiane A livello di prezzi di mercato, la Liguria è sempre la regione più cara ...”

✓ Tecnoborsa n.170 febbraio 2017 Panorama immobiliare

“Secondo i risultati del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto tra il 27 dicembre 2016 e il 27 gennaio 2017 presso 1.507 agenzie immobiliari, nel IV trimestre del 2016 ha continuato a ridursi la quota di agenti che segnala una flessione dei prezzi, sia corrente sia attesa. Le condizioni della domanda sono migliorate, associandosi a una nuova riduzione dello sconto sulle quotazioni di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore. I mutui continuano a coprire oltre il 70%. Secondo la gran parte degli agenti immobiliari, le condizioni nel proprio mercato di riferimento rimarranno stabili nel breve termine; tuttavia si è registrato un netto miglioramento delle attese sull'evoluzione del mercato nazionale nel trimestre in corso, mentre in un orizzonte di medio termine (due anni), le previsioni restano improntate all'ottimismo”

✓ Tecnoborsa n.52 maggio/giugno 2017 Tendenze immobiliari

“Secondo il Sondaggio Bankitalia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare Sono ulteriormente migliorate le condizioni della domanda: i potenziali acquirenti e gli incarichi a



dott. arch. Monica Viale

vendere sono aumentati; i tempi di vendita si sono ridotti. Inoltre, resta prevalente la quota di acquisti finanziati da mutui, che continuano a coprire oltre il 70% del valore dell'immobile. Gli operatori hanno espresso un maggiore ottimismo sulle prospettive del mercato immobiliare sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale; infine, le attese sono più favorevoli sia per il trimestre in corso sia per l'orizzonte di medio termine ovvero 2 anni”.

✓ Tecnoborsa n.179 luglio 2017 Panorama immobiliare

“Nel I trimestre 2017, sulla base delle stime preliminari, i prezzi delle abitazioni registrano una variazione nulla rispetto al trimestre precedente; la stabilità dei prezzi a livello congiunturale si deve all'incremento di quelli delle abitazioni esistenti (+0,2%) che, avendo un peso preponderante nel calcolo dell'Ipab, compensano la diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1,2%). Su base annua si registra un lieve calo dei prezzi (-0,1%), in attenuazione dal -0,3% del trimestre precedente

Osservatorio Nomisma

Secondo l'Osservatorio nel 2017 il tasso di crescita delle compravendite sarà più contenuto (+6,2%), rispetto al risultato a doppia cifra registrato nel 2016 (+18,4%). I prezzi andranno verso la stabilità, mentre la debolezza reddituale di buona parte delle famiglie italiane (quasi il 40% di chi intende chiedere un mutuo vanta un reddito familiare netto inferiore a 1.800 euro mensili), rende impossibile il concretizzarsi di una quota significativa del mercato potenziale A fronte di una fragilità della domanda sul fronte residenziale e di una inadeguatezza di una quota consistente dell'offerta sul fronte corporate non deve stupire la prospettiva di sostanziale stagnazione dei prezzi che scaturisce a esito di spinte contrapposte”.

14.4. Quotazioni immobiliari

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE - RESIDENZIALE						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario	
					minimo €/mq	massimo €/mq
OMI Agenzia delle Entrate	D28 - 26	residenziale	economica	normale	850	1.250
Borsino Immobiliare	Via Linneo	residenziale	economica	buono	749	1.070
Secolo XIX	D28 periferica	residenziale	economica	normale	850	1.250
Operatori commerciali	Via Linneo	residenziale	economica	normale	800	1.000
media aritmetica Euro/mq					977,38	

Al valore unitario medio vengo applicati coefficienti riduttivi per

- qualità e stato
- irregolarità urbanistico/edilizie e catastali accertate



Stima

	valore unitario medio €/mq	coefficienti riduttivi		valore unitario €/mq	SCV	VALORE di MERCATO
		qualità e stato	irregolarità urbanistiche/catastali			€uro
Via Carlo Linneo 129/5	977,38	5%	2,50%	904,08	86,74	78.419,60
VALORE DI MERCATO						€ 78.000,00

Valore di mercato € **78.000,00**
Euro settantottomila/00==

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.**29094** del **04/07/2017**, qui allegato sub.11, facente parte integrante del presente elaborato.

16. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

20/06/2017 giuramento e conferimento dell'incarico

Accertamenti sui luoghi di causa

16/06/2017

04/07/2017 in Genova, Via Carlo Linneo civ.129 int.5, ispezione dei luoghi

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

Agenzia delle Entrate - Genova Territorio

Catasto Fabbricati sez.RIV fg. 26 part. 315 sub. 39

visura storica

planimetria catastale

Comune di Genova Edilizia Privata



dott. arch. Monica Viale

10/07/2017 accesso agli atti amministrativi, ricerca del progetto originario, eventuali comunicazioni ex art.26 l. 47/85, ex art.22 ed ex art.48 L. 16/2008, DIA, SCIA, CAA, CILA
 07/08/2017 visura del progetto originario prot. n.69/1976
 visura della variante prot. n.1243/1979

Comune di Genova Condono Edilizio

accesso agli atti amministrativi, ricerca di concessioni in sanatoria e/o di condoni edilizi
 acquisizione provvedimento in sanatoria prot. n.C7333 del 26/02/1993

Comune di Genova Ufficio Urbanistica

visura Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n°44 il 10/3/2000, attualmente operante in regime di salvaguardia;
 zona AR-UR "*ambito di riqualificazione del territorio urbano*"
 acquisizione cartografia di PUC

Comune di Genova Ufficio Igiene

accesso agli atti amministrativi, ricerca del decreto di abitabilità prot. n.504 del 26/04/1982

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)
 Operatori commerciali in Genova
 OMI presso dell'Agencia del Territorio di Genova
 Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.
 Secolo XIX

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica

—————000000—————

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio
 (dott. arch. Monica Viale)

Genova, 11 settembre 2017

**dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054
 arch.monica.viale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it**



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO N°1:** Rilievo planimetrico.
- ALLEGATO N°2:** Rilievo fotografico.
- ALLEGATO N°3:** Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Catasto Fabbricati
sez. RIV fg. 26 part. 315 sub. 39
visura storica
planimetria catastale
- ALLEGATO N°4:** Estratto del progetto originario prot. n.69/1976 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con provvedimento n.1243 del 25/10/1979.
- ALLEGATO N°5:** Concessione in sanatoria relativa al mantenimento della veranda, approvata con provvedimento di sanatoria n.C7333 del 26/02/1993
- ALLEGATO N°6:** Decreto di abitabilità prot. n.504 del 26/04/1982
- ALLEGATO N°7:** Estratto del PUC e delle NTA
- ALLEGATO N°8:** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate Genova Territorio.
- ALLEGATO N°9:** Quotazioni Osservatorio Borsino Immobiliare.
- ALLEGATO N°10:** Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 03/04/2017
- ALLEGATO N°11:** Attestato di Prestazione Energetica n. **29094** del **04/07/2017**
- ALLEGATO N°12:** Lettera raccomandata R.R. 16/06/2017 agli esecutari
- |
- ALLEGATO N°13:** Lettera 11/07/2017 del CTU all'amministrazione condominiale; risposta dell'amministratore in data 11/07/2017.
- ALLEGATO N°14:** Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.

