



**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...            | " 12   |
| B4 stato di possesso                           | " 13   |
| B5 formalità ... carico dell'acquirente        | " 13   |
| B6 formalità non opponibili                    | " 14   |
| B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità | " 15   |
| C Attestazione di Prestazione Energetica       | " 17   |
| D Nel caso si tratti di quota indivisa ...     | " 17   |

**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  |
| All.to H | Attestato 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.ma Dott.sa Zampieri, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 01/02/2018.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

#### **P.to A**

**A1-** verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

**A2** - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

**P.to B**

**B1** - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

**B2** - una sommaria descrizione del bene;

**B3** - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

**B4** - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

**B5** - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**B6** - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**B7** - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**P.to C**

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

**P.to D**

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

\*\*\*\*\*

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico Ufficio Condoni ed Ufficio Visure Edilizia Privata del Comune di Genova, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Genova);

-Compiuto in data 15/02/2018 alle ore 9:30 l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'int. 11 del civ. 26 di via Trasta, posto al piano 3°.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTE AI QUESITI**

**In risposta al punto A1:**

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

Dall'analisi della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini datata 22/12/2017 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'esecutato (All.to A – riscontro raccomandate inviate) e tramite PEC al procedente, all'intervenuto e all'avv. dell'esecutato, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

In data 15 febbraio 2018 alle ore 09:30, alla presenza dell'esecutato, 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 Quotazioni Immobiliari) .

La valutazione dell'immobile ad uso abitativo 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 che indicano per le abitazioni di tipo economico un minimo di € 800,00/mq ed un massimo di € 1.150,00/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 le abitazioni di tipo economico, siti in fascia media, in buono stato, è pari a € 854,00/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 compresi nell'intervallo indicato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) metratura commerciale

- decrementativi: 1) Zona industriale e periferica; 2) condizioni mediocri dei prospetti dell'edificio; 3) difficoltà di parcheggio in zona; 4) assenza ascensore nell'immobile.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo il valore minimo a metro quadrato proposto dall'OMI, pari ad € 800,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

65,77 mq x 800,00 €/mq = € 52.616,00

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 € 2.500,00
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: Per gli insoluti condominiali si detraggono € 3.000,00.

STIMA

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

Valore di mercato € 52.616,00



|                                    |   |          |
|------------------------------------|---|----------|
| 1.                                 | € | 2.500,00 |
| 5.                                 | € | 3.000,00 |
| Totale sommatoria detrazioni circa | € | 5.500,00 |

Per quanto specificato, il valore dell'immobile è da correggere in detrazione con la riduzione di € 5.500,00 (oltre oneri di legge) pertanto **il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato risulta pari ad € 47.116,00 arrotondato ad € 47.000,00 (Euro quarantasettemila/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 Trastra civ. 26 int. 11 , piano 3°.

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

L'immobile è sito in Genova (Ge), Via Trasta civ. 26, piano 3° , risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

-

codice fiscale: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: BOR, foglio 63, particella 336, Sub 11, zona cens. 2, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale 60 mq, rendita € 209,17

(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 in comunione con appartamento int. 10; tramite muri perimetrali con

stradina di accesso all'immobile, tramite muri perimetrali con piazzale privato di altrui proprietà, tramite muri in comunione con appartamento int. 12, tramite muri in comunione con vano scale.

\* \* \* \*

## **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'appartamento oggetto della presente stima, appartiene al fabbricato ad uso residenziale sito in Genova via Trasta civ. 26, in zona periferica e prevalentemente a carattere industriale.

Via Trasta corre parallelamente al torrente Trasta, affluente del torrente Polcevera.

L'edificio è di antica edificazione; ha struttura in muratura portante e solai in legno.

La scala condominiale ha pedate in marmo ed alzate non rivestite ma semplicemente tinteggiate in nero, ringhiera in ferro con decoro tinteggiata color grigio chiaro, pareti intonacate e tinteggiate in beige e battiscopa realizzato con semplice coloritura in nero. I pianerottoli hanno pavimentazione in graniglia.

Non è presente l'impianto ascensore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e gli infissi esterni sono persiane alla genovese color senape.

Lo stato di manutenzione delle parti condominiali interne è discreto; le facciate avrebbero bisogno di interventi di manutenzione straordinaria.

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 in soggiorno doppio con angolo cottura, corridoio, servizio igienico e due camere.

Appartamento:

Superficie in pianta:

o Superficie lorda locali abitabili mq 65,77

Totale superficie commerciale mq 65,77

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

##### Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti di sala, cucina, corridoio e camere sono graniglia; nelle camere ed in sala con bordura. Nel bagno il pavimento è in piastrelle ceramiche bianche.

Rivestimenti: le pareti sono intonacate e tinteggiate con diversi colori per i diversi vani ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche.

Un rivestimento in piastrelle ceramiche è presente anche in cucina limitatamente alla fascia tra le basi ed i pensili della parete attrezzata.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco nella zona giorno e nel corridoio, nelle camere ed in bagno sono rivestiti con piastrelle isolanti incollate.

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

Finestre: le finestre, con vetrocamera, sono in alluminio di color bianco ad eccezione di quella del bagno realizzata in alluminio con vetro singolo.

Serramenti esterni: sono persiane alla genovese in alluminio color senape.

Nel complesso le finiture dell'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione ad eccezione del soffitto del locale igienico nel quale sono presenti evidenti segni di umidità.

#### B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'immobile, posto al terzo piano, avendo numerose finestre, risulta essere luminoso.

L'appartamento prospetta principalmente verso Nord/Est ed ha una finestra a Sud/Est.

#### B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia.
- impianto citofonico.

- impianto idrico sanitario
- impianto del gas.
- impianto televisivo.

Il riscaldamento, i cui terminali sono termosifoni in alluminio, è termoautonomo con calderina combinata che produce anche l'acqua calda sanitaria.

La calderina è priva della documentazione necessaria a norma di legge.

Il condominio 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 risulta che:

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto a \_\_\_\_\_,  
per la piena proprietà, da Benedetti Simonetta nata a Genova il 24/10/1962, titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, Poirè Luciano nato a Genova il 12/02/1962 titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale per atto di compravendita, Notaio Cola Maria Paola, del 21/11/2003 rep. 7244/5049 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 28/11/2003 al n° 44487 del registro generale e al n° 26727 del registro particolare.

- l'immobile era pervenuto a Benedetti Simonetta nata a Genova il 24/10/1962, titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, Poirè Luciano nato a Genova il 12/02/1962 titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, da Crosa Antonio nato a Bolzaneto il 03/07/1925 titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, Canepa Bianca nata a Rivarolo Ligure il 24/01/1928, titolare della quota di ½ di piena proprietà in comunione legale, per atto di compravendita, Notaio Ferrando Ottavio, del 17/03/1986 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 15/04/1986 al n° 11608 del registro generale e al n° 8878 del registro particolare.

\* \* \* \*

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

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Genova Via Trasta civ. 26 int. 11, piano terzo alla data del 19/12/2017, risulta di proprietà di:

codice fiscale: i \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

Nell'immobile vive l'esecutato con la famiglia.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova ha permesso di accertare che il Sig. \_\_\_\_\_ il matrimonio però non risulta essere stato trascritto in Italia.

\*\*\*\*\*

**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 torrente Polcevera, in ambito territoriale 53 D, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: IS-MA, insediamento sparso a regime normativo di mantenimento, 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).

I millesimi dell'immobile sono 28,50/00

Le spese medie annue di amministrazione ordinaria ammontano a circa € 590,00

Il debito al 31/12/2017 ammontava ad euro 2.477,25 salvo conguaglio che avverrà con la chiusura del bilancio consuntivo ordinario 2017 che ancora non è stato approvato.

Ad oggi non ci sono delibere per lavori straordinari, né lavori in corso.

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

Per i motivi sopra elencati nella valutazione dell'immobile si applicherà una detrazione di € 3.000,00 circa, comprensivi degli insoluti condominiali aggiornati con le spese ordinarie dell'ultima annualità.

\* \* \* \*

**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 19/12/2017, gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28/11/2003 al n° 44488 del registro generale e al n° 11763 del registro particolare, di € 160.000,00, Notaio Cola Maria Paola del 21/11/2003 rep. 7245/5050, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma C.F: 00651990582 a fronte di un capitale di € 80.000,00, durata 25 anni, a carico di \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della certificazione notarile.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. elegge domicilio ipotecario in Genova, Largo Lanfranco n° 2.

**B.6.2- Trascrizioni**

Sull'immobile gravano le seguenti TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 01/12/2017 al n. 38614 del registro generale e al n. 28049 del registro particolare, Corte di Appello di Genova, Unep di Genova del 19/10/2017 rep. 9628 a favore di Vela Home s.r.l. sede Conegliano c.f. 03678290267, a carico di \_\_\_\_\_, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto di certificazione notarile.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 07/12/2017 al n. 39524 del registro generale e al n. 28728 del registro particolare, Ufficiale

Giudiziaro di Genova del 20/10/2017 rep. 9710/2017 a favore di Condominio via  
Trasta 26-28 sede Genova c.f.: 80069230102, a carico di \_\_\_\_\_  
titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto di certificazione notarile.

\* \* \* \*

## **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 esistere alcuna pratica edilizia. L'edificio risulta di antica costruzione.

Per quanto sopra, 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"

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare la mancanza di corrispondenza della planimetria conservata all'ufficio dell'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito; pertanto le modifiche interne sono state eseguite senza la presentazione delle necessarie pratiche ed è necessario procedere alla loro regolarizzazione.

L'abuso riguarda opere interne eseguite ante il 2005 non in contrasto con la normativa ed il REC quindi sanabili con la presentazione di pratica in sanatoria ed il pagamento di una sanzione di circa € 516,00.

Occorrerà inoltre provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con presentazione di apposito DOCFA.

Per la presentazione delle pratiche sopra indicate occorrenti per regolarizzare lo stato attuale dell'immobile, si stima siano necessari € 2.500,00 comprensivi degli onorari dei tecnici.

#### **B.7.2 Urbanistica.**

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

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera, in ambito territoriale 53 D, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: IS-MA, insediamento sparso a regime normativo di mantenimento, 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 09/04/2018 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Emanuela Pierini, con n. 13236 di Certificato e n° PG/2018/0106551 di Protocollo. La classe energetica derivata è G (Cfr. All.to H).

Si evidenzia che i documenti relativi all'impianto di riscaldamento sono risultati assenti pertanto sarà necessario provvedere alla regolarizzazione (redazione del libretto di impianto, acquisizione del codice catasto impianto, e verifica fumi) nel minor tempo



possibile al fine di evitare le sanzioni previste le quali possono ammontare anche a diverse migliaia di euro.

\* \* \* \* \*

**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, 24/04/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano