TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – **R.E. N° 364/2018**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

- **BANCO BPM S.p.A.**

Creditore procedente

contro

-
-

Esecutati

* * * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. Roberto BONINO

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN GENOVA (Ge) C.so Luigi A. Martinetti civ. 23 int. 3

* * * * *

Esperto d' Ufficio:
arch. Andrea Caminale
Via D. Fiasella 7/3 - Genova
Tel.+39 348 5104970

Genova, 14 settembre 2018

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico		pag. 3
Risposte ai quesiti		" 7
A1	completezza della documentazione ...	" 7
A2	determinazione valore di mercato	" 7
B1	identificazione del bene...	" 10
B2	sommaria descrizione del bene	" 11
B3	la proprietà attuale del bene...	" 13
B4	stato di possesso	" 15
B5	formalità ... carico dell'acquirente	" 15
B6	formalità non opponibili	" 16
B7	regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 17
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 A1 Riscontro PEC inviata Avv. Arnaldi

All.to B Quotazioni Osservatorio Immobiliare

All.to C Rilievo appartamento con elaborazione grafica e raffronto

All.ti D-D1-D2 Visura storica, planimetria catastale attuale e storica

All.to E Documentazione fotografica

All.to F Certificato residenza, stato famiglia

All.to G Stralcio PUC – tav. 37

All.to H APE appartamento C.so Martinetti 23-3

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Caminale con studio in Genova Via Domenico Fiasella 7/3, tel. +393485104970, libero professionista, e-mail: andrea.caminale@gmail.com, PEC: andrea.caminale@pec.it, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, nominato dal G.E. Ill.mo Dr. Roberto BONINO esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 12 luglio 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.

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

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;**

P.to B

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

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

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

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;

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

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.

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Anagrafe, Edilizia Privata e Cartografico del Comune di Genova)
- compiuto in data giovedì 07.09.2018 alle ore 10,00, l'accesso al bene pignorato sito in Genova (Ge) C.so L.A. Martinetti civ. 23 int. 3, piano terra. (All.to A-A1 – riscontro raccomandate inviate)

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

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 proprietari e tramite PEC al creditore procedente (All.to A-A1 – riscontro raccomandate inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ovvero venerdì 07 settembre 2018 alle ore 10.00.

Avendo quindi eseguito nell'immobile, le misurazioni planimetriche ed anche il rilievo fotografico, è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B – Estratto dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017)

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale.

Sono stati effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita; si sono considerati i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico (All.to B) che indicano un minimo di € 810,00/mq, un massimo di € 1.200,00/mq (valore medio € 1.005,00/mq) per uno stato conservativo normale.

Inoltre sono stati valutati i seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) appartamento di buon taglio commerciale e dei seguenti valori decrementativi: 1) zona con impossibilità di parcheggio limitrofa; 2) appartamento in discrete condizioni manutentive; 3) appartamento ubicato a piano terra senza poggioli, ma con affaccio su giardino posto a quota piano sottostrada.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima deriva dalla media tra il valore minimo e massimo OMI ed adeguati alla situazione specifica.

Pertanto il valore medio OMI è pari ad euro 1005,00/mq.

Il perito sottoscritto, per quanto di seguito indicato nelle caratteristiche dell'appartamento e della sua ubicazione, stima il valore a mq. inferiore alla media riportata, definendo quindi il prezzo a mq in € 850,00 e di conseguenza il valore dell'immobile pari ad € 61.965,00.

Arrotondato ad € 62.000,00

(Euro sessantaduemila/00)

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica
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. – Pratica edilizia di regolarizzazione, diritti e sanzioni;
2. – Non si applicano riduzioni;
3. - Non si applicano riduzioni;
4. - Non si applicano riduzioni;
5. - Insoluti condominiali.

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

Valore di mercato	€	62.000,00
Detrazione di cui ai P.ti precedenti:		
1.	€	2.000,00
2.	€	0,00
3.	€	0,00
4.	€	0,00
5.	€	1.226,66
Totale sommatoria detrazioni	€	3.226,66

Pertanto, il valore di mercato del bene, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni operati, è pari ad € 58.773,34, arrotondato ad **€ 59.000,00** (arrotondato), **(Euro cinquantanovemila/00).**

Corrispondente ad € 809,00 al metro quadrato (arrotondato).

* * * * *

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

Il bene pignorato è costituito dalla piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, precisamente in C.so Luigi A. Martinetti civ. 23 int. 3, piano terra. (Vd. localizzazione Google – doc. fotografica All.to E)

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D-D1-D2 – Visura e planimetrie catastali)

L'immobile sito in Genova (Ge), C.so L.A. Martinetti civ. 23 int. 3, piano terra, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

nato in

, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova; Sez. Urb. SAM, Foglio 40, particella 55, sub 29, Z.C.: 3, cat. A/4, classe 5, vani 4,5, superficie catastale: totale 72 mq, totale escluse aree scoperte mq 72; rendita EURO 383,47.

B.1.3 – Confini

L'immobile in oggetto confina: a nord con distacco verso giardino int. 1, ad est con distacco verso giardino int. 1, a sud con distacco verso giardino int. 1, a ovest con vano scala e unità adibita ad attività commerciale civv. 33, 35 R., sopra int 4, sotto int. 1.

* * * *

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

B.2. Sommaria descrizione del bene

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

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esame è sito in C.so Luigi A. Martinetti civ. 23, nella zona di Sampierdarena a poche decine di metri dall'asse viario Via Cantore nel quale transitano numerose linee di trasporto pubblico. Inoltre dista a ca. 1,5 Km dal casello di Genova Ovest – Autostrada A/7 e ca. 200 m dalla stazione ferroviaria di Ge-Sampierdarena.

La zona è prevalentemente residenziale di tipo economico con edifici di età eterogenea, in un contesto dotato di buone infrastrutture e servizi.

L'appartamento è inserito in un edificio datato 1910, formato da 5 piani fuori terra oltre ad un piano posto sotto il livello stradale (C.so Martinetti). La copertura è piana non calpestabile. La struttura è in muratura di pietrame e con solai lignei.

L'edificio non è dotato di ascensore.

La scala è con gradini in marmo, androne e pianerottoli con pavimento in graniglia e pareti intonacate, portone d'ingresso in alluminio anodizzato.

Le facciate sono di colore ocra con infissi esterni dotati di persiane alla genovese di colore grigio; la facciata su C.so Martinetti è decorata con corsi orizzontali di bugnato al piano terra e primo, ai piani superiori con frontoni in aggetto e poggioli con colonnine.

Lo stato di manutenzione è buono.

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

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno e corridoio.

Superficie commerciale mq 72,90

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

- Altezza interna netta: m 3,10

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

Pavimenti: pavimenti in parquet di laminato, cucina e bagno in piastrelle di gres porcellanato e ceramica; lo zoccolino è in parte mancante nella camera 1.

In generale i pavimenti sono in buono stato manutentivo.

Rivestimenti: Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti del locale bagno e zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione buono.

Infissi interni: Il portoncino d'ingresso è a due ante in legno non blindato; le porte interne sono in legno tamburato.

Finestre: in legno con vetro semplice, in discreto stato manutentivo.

Serramenti esterni: persiane in alluminio di colore grigio in buono stato manutentivo.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento si affaccia sui lati est e nord. In considerazione del piano basso è sufficientemente luminoso.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di:

- Impianto elettrico sottotraccia sfilabile con salvavita.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto TV: presente
- Impianto telefonico: presente
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina a gas. Caloriferi in alluminio, scalda-salviette in bagno
- Sanitari e rubinetterie correnti in buono stato, w.c. con cassetta a zaino.

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

Complessivamente le finiture risultano in buono stato conservativo.

* * * *

B.3- La proprietà attuale del bene e..(Cfr.: All.to D – visura catastale– Visure ipotecarie agli atti)

Titolo di provenienza

L'immobile in oggetto, a tutto il 16 maggio 2018, risulta di proprietà di:

, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

, in forza atto di compravendita a rogito del Notaio

di Genova in data 12 ottobre 2004 rep. n. 1016/577 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 18 ottobre 2004 al n. 30753 di formalità, dai Sigg

a Genova il

Ai Sigg.

- In data 10 gennaio 1958 decedette in Genova il Sig. nato a Genova-Sampierdarena il 1° gennaio lasciando a succedergli, giusta testamento olografo datato 30 novembre 1955, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Luigi Delucchi di Genova in data 14 marzo 1958, registrato a Genova il 26 marzo 1958 al n. 22442 vol. 793, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 16 maggio 1958 al Reg. Part. vol. 3941 n. 6884, le di lui sorelle

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

Sig.re a Cornigliano Ligure il 27 settembre 1907 e , nata a Cornigliano Ligure il 27 settembre 1907 (denuncia di successione registrata all'Ufficio Registro Successioni di Genova al n. 23 vol. 2063, il cui certificato è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 26 luglio 1958 al Reg. Part. Vol. 3994 n. 10772);

- in data 14 aprile 1988 decedette in Genova la precitata Sig.ra lasciando a succederle, giusta testamento olografo datato 1° marzo 1985, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Giancarla Dea Garro Raiteri di Genova in data 22 settembre 1988, rep. n. 4655/1501, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 7 ottobre 1988 al n. 19107 del reg. part., i di lei unici figli Sig.ri in parti uguali tra loro (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Genova ed ivi registrata al n. 16 Vol. 5152, il cui certificato è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova il 20 febbraio 1991 al n. 4225 del reg. part.);
- in data 16 settembre 2001 decedette ab intestato in Genova la prenominata Sig.ra lasciando a succederle il di lei figlio unico Sig. (dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Genova 1 in data 7 febbraio 2002 ed ivi registrata al n. 14 Vol. 70, seguita da dichiarazione di successione integrativa presentata alla stessa Agenzia delle Entrate in data 15 marzo 2002 ed ivi registrata al n. 27 Vol. 74).

* * * *

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

B.4- Stato di possesso del bene (All.to D – visura catastale storica – All.to F Certificato residenza)

L'immobile sito in Genova (Ge) C.so L. A. Martinetti civ. 23 int. 3, a tutto il 16.05.2018, risulta di proprietà per l'intero di:

proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, con Elisabeth Cristina e

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, con

Attualmente gli esecutati sono residenti nell'immobile pignorato, per cui l'appartamento è da ritenersi 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.

Come riferito dall'Amministratore Dott. Maurizio Pagetti i millesimi generali dall'appartamento int. 3 sono pari a: 60,04/000.

Le spese medie annue, ammontano a ca. € 860,00 ca..

All'attualità non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Ad oggi l' int. 3 risulta debitore di € 1.226,66.

L'edificio sorge in area non soggetta a vincolo paesaggistico.

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

* * * *

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

B.6.1- Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 18 ottobre 2004 al n. 11790 di formalità a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, c.f.: 00651990582 e contro

annotata di surrogazione in data 25 agosto 2009 al n. 3150 di formalità;

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 20 luglio 2009 al n. 4394 di formalità a favore della Banca Popolare di Lodi S.p.A., con sede in Lodi, c.f.:

contro nato in Perù

c.f.:

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente **TRASCRIZIONE**:

- **Pignoramento immobiliare** effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova il 10 maggio 2018 al n. 11955 di formalità a favore del Banco BPM SPA, con sede in Milano, c.f.: 09722490969 e contro

* * * *

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure 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, trattandosi di un edificio datato 1910, non è stato reperito il progetto edilizio originario e l'unica planimetria di riferimento è quella di impianto catastale (1939), quella attuale invece è datata 2006.

Non risulta presentata, presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova, alcuna pratica edilizia per opere interne. Tra le due planimetrie catastali sopraindicate emergono alcune differenze:

- chiusura della porta di comunicazione tra il soggiorno e la camera 1;
- apertura di nuovo varco-porta dal corridoio alla camera 1;
- lieve allargamento del bagno a scapito della cucina adiacente.

Per la mancata comunicazione di inizio lavori delle suddette opere interne presso l'Ufficio preposto del Comune, si prevede una pratica di sanatoria per la regolarizzazione in considerazione del fatto che l'esecutato ha acquistato l'immobile nell'ottobre 2004 ed ha potuto eseguire tali opere entro il 31.12.2004 (art. 22 della L.R. 16/08).

L'ultima planimetria catastale depositata (2006) è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia, per quanto in questa sede è possibile valutare, sono complessivamente quantificati in € 2.000,00 ca.,

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9

comprensivi di compenso professionale del tecnico incaricato e relative spese comunali.

(Cfr. Allegati C e D)

B.7.2 Urbanistica.

Nel PUC vigente del Comune di Genova, il fabbricato è inserito in zona AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (All.to G - Stralcio cartografico PUC).

B.7.3 Decreto di abitabilità:

Non è stata reperita l'agibilità del fabbricato in esame, in quanto trattasi di edificio di vecchia costruzione.

* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica

Si allega l'attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Mario Dionisi in data prot. n. 32021 del 12.09.2018, n. prot. PG/2018/0250986 (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 riguarda il caso in questione.

* * * * *

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

Genova, 14 settembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Caminale

Firmato Da: ANDREA CAMINALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ebd9