

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

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.62/2016 r.e.**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. M. PARENTINI**

ud. 01/02/2017  
n.62/2016 R.E.  
G.E. dott. Parentini

-creditore procedente-  
(avv. Fabrizio Gandolfo)

**CONTRO**

-debitrice esecutata-

**RELAZIONE DI STIMA**

**Immobile in Genova**  
**Via della Maddalena civ.37 int.2**

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 12/09/2016  
deposito elaborato 27/10/2016

## INDICE

1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag.	3
2. Identificativi catastali e conformità catastale .....	pag.	3
3. Consistenza .....	pag.	4
4. Provenienze .....	pag.	5
5. Confini .....	pag.	5
6. Indagine urbanistica e vincoli .....	pag.	5
7. Indagine edilizia e regolarità urbanistico – edilizia .....	pag.	6
8. Agibilità .....	pag.	8
9. Ispezione dei luoghi e stato di occupazione .....	pag.	8
10. Quote millesimali e spese di amministrazione .....	pag.	8
11. Vincoli e oneri giuridici .....	pag.	9
12. Ubicazione .....	pag.	10
13. Caratteristiche costruttive e finiture .....	pag.	11
14. Stima .....	pag.	12
15. Prezzo base d'asta .....	pag.	14
16. Attestato di Prestazione Energetica .....	pag.	15
17. Attività svolte dal perito estimatore per l'espletamento dell'incarico	pag.	15

**LOTTO UNICO** costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via della Maddalena civico 37 interno 2

## 1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà dell'unità immobiliare sito in Genova, Via della Maddalena civico 37 interno 2

## 2. IDENTIFICATIVI CATASTALI e CONFORMITA' CATASTALE

L'appartamento è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

*Sezione GEA foglio 94, particella 429, sub. 14, zona censuaria 1A, categoria A/5, classe 7, vani 3,5, superficie totale mq 44, R.C. € 180,76 Via della Maddalena n. 37 piano: 2 interno: 2*

in capo a

- [redacted] nata a Genova il [redacted], nuda proprietà per 1000/1000
- [redacted] Genova il [redacted] per 1000/1000

### Regolarità catastale

- a) L'intestazione catastale in capo a [redacted] errata in quanto quest'ultima, già titolare del diritto di usufrutto, è deceduta a Genova il 13/06/2000. Pertanto, l'appartamento doveva essere volturato in capo a [redacted] per l'intera proprietà.
- b) La planimetria catastale dell'immobile attualmente in visura è quella d'impianto depositata in data 30/01/1939 con scheda n.10841502; dall'esame della stessa risultano le seguenti **difformità**:
  - ✓ il varco di collegamento tra ingresso-soggiorno e camera è stato tamponato;
  - ✓ è stato creato un varco tra la cucina e la camera;
  - ✓ l'originario wc è stato ampliato;
  - ✓ la dimensione delle finestre nell'ingresso-soggiorno è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

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 e voltura.

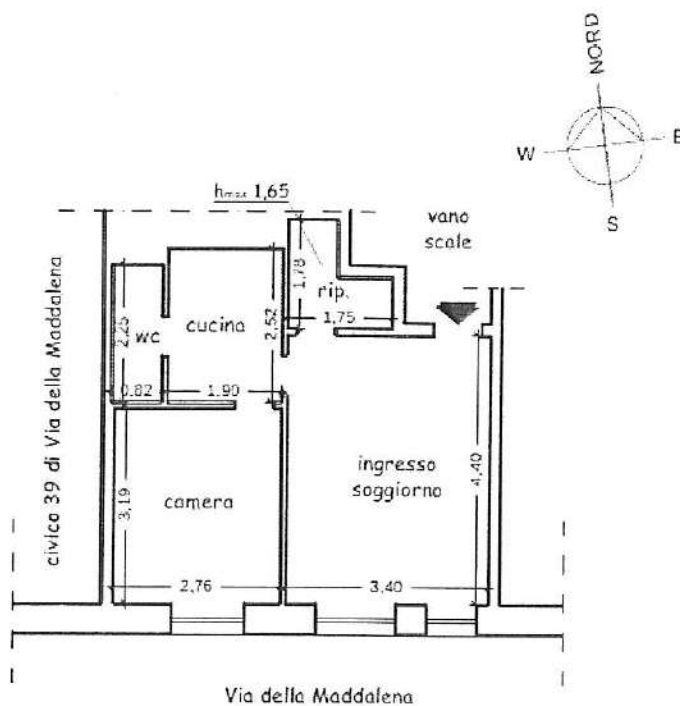
I costi complessivi presunti per la regolarizzazione sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica presso il Catasto € 800,00  
(oltre a iva e cassa previdenziale)
- diritti catastali € 121,00

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. CONSISTENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si compone di: ingresso - soggiorno, cucina, n.1 vani utile, ripostiglio e wc. con accesso diretto dalla cucina.



La consistenza del bene è quella risultante dal rilievo eseguito in data 11/10/2016 alla presenza della ..... a, figlia della sig.ra ..... a, residente nell'alloggio.

La superficie convenzionale vendibile, 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) è pari a ..... m<sup>2</sup> 39,00

#### 4. PROVENIENZE

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Genova Territorio in data 01/07/2016 prot. n. GE126733, prodotto in atti, la provenienza del bene è la seguente.

4.1. L'immobile è pervenuto alle sig.ra ..... Decutata, per compravendita di ..... con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Solimena di Genova Rep. 21789 del 08/04/1998, trascritto a Genova il 06/05/1998 RG 10320 RP 7125.

4.2. In data 13/06/2000 decedeva a Genova la sig.ra ..... a, già titolare del diritto di usufrutto. L'immobile, pertanto, attualmente risulta in piena proprietà alla sig.ra .....

#### 5. CONFINI

L'appartamento confina

a nord in parte, con vano scale condominiale

a sud Via della Maddalena

a ovest civico 39 di Via della Maddalena

sotto appartamento int.1

#### 6. INDAGINE URBANISTICA E VINCOLI

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, l'edificio di cui fa parte l'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito nella zona AC-CS "ambito di conservazione del centro storico urbano" in categoria "c - edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio" caratterizzato da "elementi voltati e solai lignei" (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del

PUC qui allegati sub.4).

L'immobile ricade in zona non soggetta a vincoli sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

## 7. INDAGINE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio del Comune di Genova è risultato che il progetto originario dell'edificio di Via della Maddalena civ.37, anteriore al 1942, non è stato rintracciato presso l'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Genova Territorio la planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella depositata in data 30/01/1939 con scheda n.10841502, la quale risulta NON conforme allo stato attuale dei luoghi per le seguenti difformità:

- a) il varco di collegamento tra ingresso-soggiorno e camera è stato tamponato;
- b) è stato creato un varco tra la cucina e la camera;
- c) l'originario wc è stato ampliato, e lo stesso risulta NON dotato di aspirazione forzata;
- d) la dimensione delle finestre nell'ingresso-soggiorno è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Per la realizzazione delle opere edilizie di cui ai punti a), b), e c) non risultano presentate in Comune domande per rilascio di titolo, né domande di sanatoria o condono, secondo quanto emerso dalle seguenti indagini, compiute dalla scrivente presso l'archivio informatico del 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, SCIA, CILA, 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.

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto d), la stessa, a parere della scrivente, deriva da una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Inoltre, nella conformazione attuale l'appartamento **non è conforme** agli standard urbanistici dettati dal Regolamento Edilizio Comunale il quale

all'art.36 alla voce "specifiche dei parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione" stabilisce che "per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere previsto un servizio igienico avente accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno .... e deve essere prevista ..... la presenza di una finestra, per ciascun servizio igienico, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 0,75 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale". Pertanto, il servizio igienico non è conforme al REC e deve essere regolarizzato.

Concludendo, poiché per l'esecuzione delle opere in difformità accertate non risultano richiesti né rilasciati titoli edilizi, neppure in sanatoria, e poiché il servizio igienico non è conforme al REC in quanto mancante di antibagno e di areazione naturale o forzata, l'appartamento viene considerato **non regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico**.

Per regolarizzare le difformità riscontrate sarà necessario depositare istanza di sanatoria al Comune di Genova a sensi della L.R. 16/2008.

Poiché le opere abusive risultano successive al 1998 ma non è provata la loro datazione certa (se antecedente -o meno- al 01/01/2005), la loro regolarizzazione può essere effettuata con l'applicazione di uno dei seguenti articoli della LR 16/2008:

- art.22 comma 3 nel caso di opere realizzate tra il 1998 ed il 01/01/2005 (sanzione € 172,15)
- art.21 bis comma 3 nel caso di opere realizzate dopo il 01/01/2005 in assenza di C.I.L.A. (sanzione € 1.000,00).

I costi complessivi per la regolarizzazione delle difformità accertate sono i seguenti:

- attività tecnica presso Comune di Genova e presso il Catasto (al netto di iva e cassa previdenziale) € 800,00
- sanzione € 172,15 oppure € 1.000,00
- tariffa istruttoria Comune € 54,40 oppure € 32,00

Resta comunque da regolarizzare, mediante esecuzione di opere edili, il servizio igienico attualmente non conforme al REC.

Quanto contenuto nel presente paragrafo è comunque da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi econo-





riscontro, lo studio dell'avv. Gandolfo non ha fornito quanto richiesto.  
In questa situazione, la scrivente non è in grado di rispondere sul punto.

## 11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base al certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Genova Territorio in data 01/07/2016 prot. n. GE126733, prodotto in atti, nel ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico del cespite oggetto di stima.

### Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di iscrizione RG 13626 RP 2180 del 26/05/1997 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/1997 Rep. n. 1503/97 a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino SpA e contro
- Nota di trascrizione RG 4523 RP 3345 del 26/02/1998 dell'atto di compravendita a rogito notaio Paolo Benetti di Genova del 24/02/1998 Rep. n. 19407 a favore di
- Nota di trascrizione RG 10320 RP 7125 del 06/05/1998 della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Solimena di Genova del 08/04/1998 Rep. n. 21789 a favore per il diritto di usufrutto, per la nuda proprietà, contro f
- Annotazione ad iscrizione RG 17147 RP 2176 del 12/06/2001 per restrizione di beni del 11/03/1998 Rep. n. 19428 a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino SpA e contro
- Annotazione ad iscrizione RG 16441 RP 1212 del 10/05/2002 per restrizione di beni del 12/10/2000 Rep. n. 42585 a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino SpA e contro f
- Nota di iscrizione RG 11407 RP 2867 del 15/03/2007 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/07/2006 Rep. n. 9146/2006 a favore del Condominio Via della Maddalena 37 e diritto di usufrutto;
- Nota di trascrizione RG 6164 RP 4438 del 04/03/2016 del verbale di pignoramento immobiliare del 01/02/2016 Rep. n. 616/2016 a favore del

Condominio Via della Maddalena 37 contro il pignoramento è stato trascritto per la somma complessiva di € 2.369,91 "oltre agli interessi dal dovuto al soddisfo e alle successive spese legali sostenute, alla tassazione dell'atto giudiziario pari ad euro 200,00 oltre ad eventuali spese successive sostenute".

## 12. UBICAZIONE

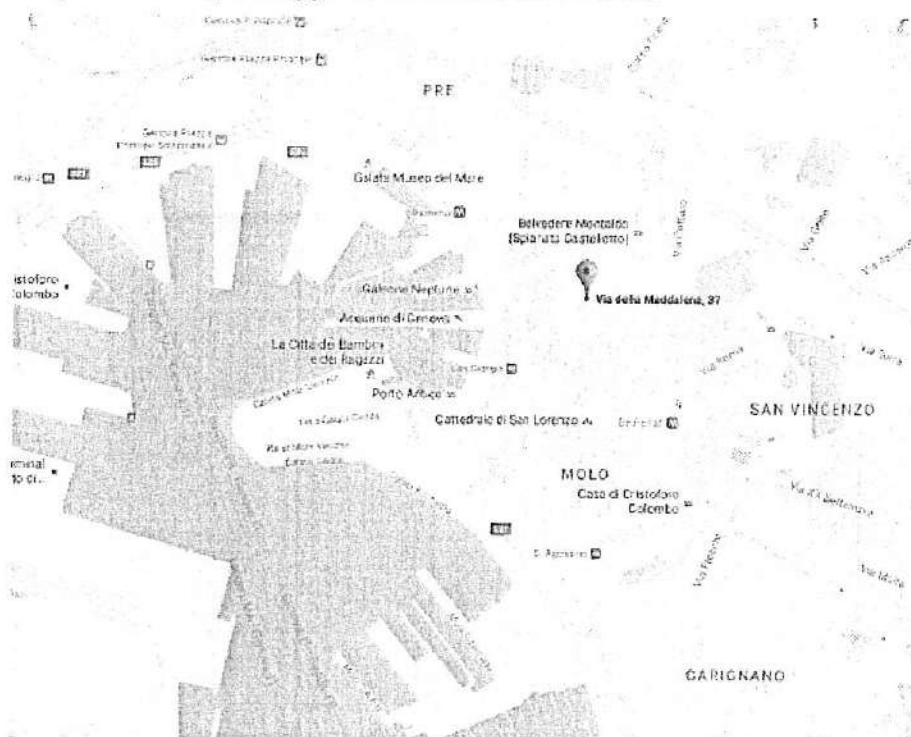
L'edificio civ.37 di Via della Maddalena di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro storico di Genova (Municipio I Centro Est), avente destinazione sia abitativa che commerciale, dotata di mediocri accessi e servizi. La zona è esclusivamente pedonale.

Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico è buono (la stazione San Giorgio della metropolitana dista circa 400 m a piedi; le fermate AMT delle linee 1-9-32-635 distano circa 350 m a piedi).

La stazione ferroviaria di Genova Piazza Principe dista circa 1 km.

Lo svincolo autostradale di Genova-Ovest dista circa 3 km.

Le possibilità di parcheggio in zona sono limitatissime.



### 13. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura:	muraria portante - condizioni: normali
Copertura:	tipologia: in parte a falde in parte piana
Scale	ubicazione: interna - servo scala: assente
Piani fuori terra	cinque
Impianti	
riscaldamento	privo di impianto nell'alloggio è presente un apparecchio elettrico per il riscaldamento installato nell'ingresso-soggiorno ed un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria
elettrico	sottotraccia
ascensore	assente
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni mediocri (v. foto n. 1)
Portone atrio	tipologia: ad un'anta - materiale: legno
Atrio	pavimento in pietra, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, condizioni mediocri
Vano scale	gradini in ardesia, condizioni mediocri (v. foto n. 3-4)
Porta caposcala	portoncino in legno non blindato – condizioni discrete (v. foto n. 5)
Infissi	finestre con vetro camera a taglio termico; senza persiane, condizioni: buone (v. foto n. 6-7-12-13); si segnala che una bucatara su Via della Maddalena non è dotata di serramento (v. foto n. 6-7)
Pavimenti	in piastrelle - condizioni: buone
Pareti	in tinta lavabile - condizioni buone
Soffitti	in tinta lavabile - condizioni buone
Cucina	pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato, in parte con piastrelle, condizioni discrete (v. foto n.8-9);
Servizio igienico	pareti rivestite con piastrelle, dotato di doccia, lavabo, e vaso (v. foto n.10-11);

#### Considerazioni generali

L'alloggio versa in discreto/normale stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione del fatto, sopra evidenziato, che una bucatara su Via della Maddalena è sprovvista di serramento.

Le parti comuni dell'edificio si presentano in mediocri condizioni per quanto riguarda l'atrio, il vano scale ed i prospetti.

## 14. STIMA

### 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'immobile 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 alla precedenti pag.5.

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

### 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 n.146/2016) alla fine del 2015 si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commerciali 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.156 giugno 2016 Panorama immobiliare "Andamento del mercato immobiliare nel primo trimestre 2016: *Nel I trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano mostra un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale e in quello commerciale e, comunque, una crescita generalizzata in tutti i settori; infatti, la ripresa manifestata nel corso del 2015 imprime una netta accelerazione ai primi tre mesi del 2016 e, tra gennaio e marzo 2016 ..... Anche se dal mercato arrivano segnali di un progressivo miglioramento, il quadro generale rimane incerto*"
- ✓ Banca d'Italia -Tecnoborsa Sondaggio congiunturale luglio 2016 "Prezzi abitazioni: *Nel secondo trimestre del 2016 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione dei prezzi di vendita, che si attesta ora al 43,6 per*

cento (44,8 nel trimestre precedente, 56,4 nella rilevazione di un anno fa); i giudizi di stabilità salgono al 54,8 per cento (erano il 52,4 nella scorsa indagine). Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è lievemente salito, al 14,5 per cento dal 13,8 del primo trimestre, come pure il tempo medio intercorso tra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile cresciuto a 9,6 mesi (da 8,6 nell'indagine precedente; 9,4 in quella del secondo trimestre del 2015) soprattutto per effetto di un incremento dei tempi medi di compravendita".

- ✓ Tecnoborsa n.161 settembre 2016 Panorama immobiliare Nel settore residenziale il 2016 si dovrebbe chiudere con un incremento delle compravendite del 14,6% rispetto al 2015; inoltre, nel 2017 il trend positivo dovrebbe continuare, con una crescita dell'8%. Viceversa, per quanto concerne i prezzi, il 2016 farà registrare una lieve diminuzione e il 2017 proseguirà sulla stessa strada. Il mercato però è molto disomogeneo e, infatti, i prodotti di classe energetica elevata in localizzazioni centrali vedranno un lieve rialzo dei valori a seconda delle zone, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni. Per il settore delle costruzioni residenziali si prevede, nel prossimo triennio, una crescita del volume di attività di circa il 10%; tale ripresa è dovuta anche alle novità contenute nella legge di stabilità e alla proroga delle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione edilizia e per il risparmio energetico che dovrebbero dare impulso al settore delle ristrutturazioni".
- ✓ Tecnoborsa n.162 ottobre 2016 Panorama immobiliare "Prezzi delle abitazioni: I primi mesi dell'anno hanno visto un deciso ritorno all'acquisto come testimonia anche l'aumento delle compravendite determinato da fattori quali i bassi tassi di interesse sui mutui, i prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi e una rinnovata fiducia .... La ripresa delle transazioni, che, come si è visto, non è uniforme per tutte le aree, è stata caratterizzata da una diversificazione dei tempi di vendita a seconda delle specificità dell'offerta .... Da segnalare che gli immobili con buon rapporto qualità/prezzo ora vengono assorbiti anche in tempi più brevi rispetto a questa media; al contrario, l'offerta posta in vendita a prezzi troppo elevati o che per caratteristiche non incontra le esigenze della domanda, presenta tempi di assorbimento molto più lunghi. Per il II semestre 2016 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi in un contesto di aumento delle compravendite e si conferma l'impatto positivo di alcune novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 che potranno dare ulteriore stimolo al mercato"

### Quotazioni immobiliari

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario	
					minimo €/mq	massimo €/mq
OMI Agenzia delle Entrate	B03-47	residenziale	economica	normale	1.350	1.950
Secolo XIX del 20/03/2016	Prè - Maddalena	residenziale	economica	normale	1.450	2.050
Borsinoimmobiliare.it	Prè - Maddalena	residenziale	economica	buono	1.167	1.712
FIAP	Via della Maddalena	residenziale	economica	buono	1.150	1.400
Operatori commerciali	Via della Maddalena	residenziale	economica	normale	1.100	1.400
Valore unitario medio per immobile abitativo €/mq					1.472,90	

Il valore medio sopra calcolato viene riconsiderato in funzione della attuale situazione del mercato locale e delle caratteristiche del bene.

Sul valore medio di € 1.450,00/mq vengono operate le seguenti RIDUZIONI per le irregolarità edilizie accertate e per lo stato d'uso, calcolando di seguito il VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Valore venale dell'intera proprietà

	valore medio €/mq	riduzione stato d'uso	riduzione irregolarità	valore unitario €/mq	SCV mq	VALORE VENALE Euro
Via della Maddalena 37/2	1.450,00	10%	10%	1.160,00	39,0	45.240,00
<b>VALORE VENALE</b>						<b>45.000,00</b>

### 15. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale viene abbattuto percentualmente per i seguenti motivi:

- modalità di vendita all'asta dell'immobile: è produttivo per l'asta che partecipino ad essa più soggetti interessati ai beni, ma per realizzare tale situazione occorre che il prezzo dei beni messi all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare un apprezzabile interessamento,
- modalità di pagamento: le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò influisce in qualche misura la commerciabilità dei beni;  
in ogni caso, occorre tenere presente che trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché, tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore;

#### Prezzo base d'asta

$$€ 45.000,00 \times 25\% = € 11.250,00$$

$$€ 45.000,00 - € 11.250,00 = € 33.750,00$$

Prezzo base d'asta ..... € 33.500,00

Euro trentatremilacinquecento/00 \_\_\_\_\_

## 16. 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.45654 del 11/10/2016, qui allegato sub.9, facente parte integrante del presente elaborato.

## 17. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

13/09/2016 giuramento e conferimento dell'incarico

### Accertamenti sui luoghi di causa

28/09/2016 lettera racc. all'esecutata ed al procedente

11/10/2016 in Genova, Via della Maddalena 37/2: ispezione dei luoghi alla presenza della sig.r.

### Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

#### Agenzia delle Entrate - Genova Territorio

Catasto Fabbricati sez. GEA fg. 94 part. 429 sub. 14 visura storica

sez. GEA fg. 94 part. 429 sub. 14 planimetria catastale

#### Comune di Genova Edilizia Privata

22/09/2016 ricerca progetto originario e pratiche edilizie.

#### Comune di Genova Ufficio Urbanistica

22/09/2016 visura 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 il 03/12/2015, nella zona AC-CS "ambito di conservazione del centro storico urbano"

acquisizione cartografia di PUC

#### Comune di Genova Ufficio Igiene

22/09/2016 ricerca del decreto di abitabilità

#### Comune di Genova Ufficio Anagrafe

24/10/2016 acquisizione del certificato di residenza e stato di fami-

glia dell'esecutata sig.ra Ballarino Lara  
Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:  
Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)  
Operatori commerciali in Genova  
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova  
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.  
Secolo XIX  
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica n.45654/2016

—○○○○○○—

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, 27 ottobre 2016

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

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO N°1:** Agenzia delle Entrate – Genova Territorio  
Catasto Fabbricati  
visura storica sez. GEA fg. 94 part. 429 sub. 14  
planimetria catastale sez. GEA fg. 94 part. 429 sub. 14
- ALLEGATO N°2:** Rilievo planimetrico.
- ALLEGATO N°3:** Rilievo fotografico.
- ALLEGATO N°4:** Estratto del PUC e delle NTA
- ALLEGATO N°5:** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio di Genova.
- ALLEGATO N°6:** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare FIAIP.
- ALLEGATO N°7:** Quotazioni Borsino Immobiliare.
- ALLEGATO N°8:** Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 20/03/2016
- ALLEGATO N°9:** Attestato di Prestazione Energetica n.45654 del 11/10/2016



**ALLEGATO N°10:** Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutata

**ALLEGATO N°11:** Lettera raccomandata 28/09/2016 all'esecutata  
e al precedente

**ALLEGATO N°12:** Richiesta dell'Esperto d'Ufficio al legale del precedente

**ALLEGATO N°13:** Adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.