

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. n°491/2018

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ CONDOMINIO VIA A. CENTURIONE

Avv. P. GIULIOTTI

contro

Esecutati:

❖  
❖

\*\*\*\*\*

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

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO  
IN GENOVA VIA ADAMO CENTURIONE CIV. 11 INT. 4

\* \* \* \* \*

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

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

Tel.338 9255695

Genova, 13/01/2019



**INDICE:**

Premessa ed estremi dell'incarico	pag.	3
Risposte ai quesiti	"	6
A1 completezza della documentazione ...	"	6
A2 determinazione valore di mercato	"	7
B1 identificazione del bene...	"	9
B2 sommaria descrizione del bene	"	10
B3 la proprietà attuale del bene...	"	13
B4 stato di possesso	"	13
B5 formalità ... carico dell'acquirente	"	14
B6 formalità non opponibili	"	14
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	"	15
C Attestazione di Prestazione Energetica	"	16
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	"	16

**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



**PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A. Saffi civ. 35 int. 7, tel. 338 9255695, PEC: antonella.degaetano@archiworldpec.it, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Roberto Bonino, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 09/11/2017.

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

**P.to A**

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

**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 precedente 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 ed Ufficio Tecnico del Comune di Genova, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Genova);
- tentato, in data martedì 23/10/2018 alle ore 9:30, l'accesso al bene pignorato, senza che aver trovato qualcuno che rendesse possibile l'accesso;
- Compiuto in data 20/11/2018 alle ore 15:30 l'accesso forzoso, con la nominata Sovemo, al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dall'int. 4 del civ. 11 di via Adamo Centurione, posto al piano 1°.

\* \* \* \* \*

**RISPOSTE AI QUESITI**

**In risposta al punto A1:**



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

Da quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile alla data del 17/10/2018 risulta completa la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. (Cfr. ALL.TO I – Ispezioni ipotecarie).

**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 (All.to A – riscontro raccomandate inviate) e tramite PEC al procedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

In data 23/10/2018 alle ore 09:30, è stato tentato l'accesso al bene pignorato. Non essendo presente nessuno a garantire l'accesso, non è stato possibile effettuare il sopralluogo, pertanto è stato lasciato in cassetta l'avviso del tentato accesso richiedendo di essere contattati. Non avendo avuto alcun riscontro all'avviso, è stata presentata istanza di accesso forzoso all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Roberto Bonino.

Nominata la SOVEMO è stato concordato un nuovo sopralluogo ed in data 20/11/2008 alle ore 15:30 ed avendo, così, eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, la sottoscritta è ora in grado di redigere la relazione di 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 € 760,00/mq ed un massimo di € 1.100,00/mq, di conseguenza il valore medio è di circa € 900,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi a novembre 2018, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo economico siti in fascia media in



buono stato è pari a € 785,00/mq. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, il valore medio indicato dal Borsino immobiliare è compreso nell'intervallo indicato dai valori OMI anche se allineato sui minimi. L'analisi dei prezzi di vendita di immobili simili reperiti consultando i principali siti di annunci immobiliari hanno mostrato proposte di vendita con valori medi a cavallo di quello indicato dal Borsino Immobiliare in funzione dello stato degli immobili proposti.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) metratura commerciale 2) zona centrale vicina a tutti i principali servizi.

- decrementativi: 1) Accesso all'edificio tramite scalinata; 2) difficoltà di parcheggio in zona; 3) distribuzione interna poco funzionale.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato proposto a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, considerato in condizioni normali, è pari a € 820,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a

$66,00 \text{ mq} \times 820,00 \text{ €/mq} = € 54.122,00$

**Arrotondato ad € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/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 € 3.000,00



2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto per lo stato manutentivo interno e per lo stato delle facciate del fabbricato non si effettuano riduzioni
3. - si rimanda al punto B.4: per lo stato di possesso non si applicano riduzioni
4. - Si rimanda al punto B.7: per quanto riguarda la posizione urbanistica non si applicano detrazioni, mentre 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 essendo il condominio il creditore procedente non si applica alcuna detrazione

#### STIMA

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

Valore di mercato	€	54.000,00
1.	€	3.000,00
Totale sommatoria detrazioni circa	€	3.000,00

Per quanto specificato, il valore dell'immobile è da correggere in detrazione con la riduzione di € 3.000,00 (oltre oneri di legge) pertanto **il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato risulta pari ad € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/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 Adamo Centurione 11/4, piano 1° (erroneamente indicato come pianto terra nella visura catastale).

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



L'immobile è sito in Genova (Ge), Via Adamo Centurione civ. 11, int. 4, **piano T (nella realtà l'immobile è sito al piano primo)**, risulta iscritta al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

- nato in  
C.F. Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con
- nata in il  
C.F.: Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova sez: GEC, foglio 11, particella 153, Sub 5, zona cens. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 63 mq, rendita € 639,12

(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 perimetrali con distacco verso condominio civ. 9, tramite muri perimetrali con passo di accesso verso via Adamo Centurione, tramite muri in comunione con appartamento int. 7, tramite muri in comunione con vano scale, tramite muri in comunione con appartamento int. 5.

Sotto con appartamento int. 1.

Sopra con appartamento int. 8.

\* \* \* \*

#### B.2. Sommara 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 ad un fabbricato ad uso residenziale sito in Genova Via Adamo Centurione civ. 11, nella zona a monte della stazione di Genova Principe.

La zona è centrale ed è completa la presenza di servizi nelle immediate vicinanze.

L'edificio ha struttura in muratura portante e solai in legno.

La scala condominiale ha alzate e pedate in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno, pareti intonacate e tinteggiate in bianco al di sopra del lambrino di color grigio tenue. I pianerottoli hanno pavimentazione in graniglia.

Non è esistente l'impianto ascensore.

La facciata dell'edificio presenta una cornice marcapiano tra il piano primo e secondo che delimita il basamento ornato con bugnato e gli infissi esterni sono persiane alla genovese color giallo senape.

Lo stato di manutenzione delle parti condominiali, sia interne e sia esterne, è discreto.

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, disimpegno, cucina collegata con ampia apertura alla zona soggiorno-pranzo, servizio igienico e due camere. È presente un poggiolo con affaccio su via Centurione.

Appartamento:

Superficie in pianta:

- |  |          |
|--|----------|
| ○ Superficie lorda locali abitabili                | mq 65,40 |
| ○ Superficie balcone 2,40 mq con incidenza del 25% | mq 0,60  |

Totale superficie commerciale mq 66,00

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

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti sono in graniglia di marmo in tutti i locali ad eccezione del locale igienico dove sono in piastrelle ceramiche bianche.



Rivestimenti: le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutta la casa con diversi colori nei diversi ambiente ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche fino a 180 cm circa di altezza e della cucina dove il rivestimento arriva a circa 160 cm di altezza .

I soffitti sono intonacati e tinteggiati in bianco.

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

Finestre: le finestre sono in alluminio con vetro singolo.

Serramenti esterni: sono persiane alla genovese in metallo color giallo senape.

Nel complesso le finiture dell'appartamento si presentano in discreto stato di manutenzione.

#### B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'immobile, posto al primo piano, avendo numerose finestre rivolte verso Est, risulta essere luminoso. L'appartamento prospetta principalmente verso Est e con 1 finestra verso Nord.

#### 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 centralizzato;
- impianto telefonico.

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

Il condominio non è dotato di impianto ascensore.

\* \* \* \*



B.3- La proprietà attuale del bene e... ( Cfr – Certificati ipotecari agli atti)

Titoli di Provenienza:

Dall'ispezione ipotecaria, a tutto il 16/10/18, risulta che:

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a \_\_\_\_\_ nato

in \_\_\_\_\_ ( ) il / / \_\_\_\_\_, C.F: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime

di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, ed a

\_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il / / \_\_\_\_\_ C.F: \_\_\_\_\_ Proprieta` per

1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_, in forza di atto a rogito

Notaio Angelo Noli di Genova in data 05/08/2003 rep. n. 52207 trascritto a Genova il

13/08/2003 al RPN 18211, da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il

- Al signor \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, l'immobile pervenne in proprietà per  
titolo anteriore al ventennio.

\*\*\*\*

B.4- Stato di possesso del bene ( Cfr All.to D – visura catastale storica; Certificati  
ipotecari agli atti ; All.to G – certificati anagrafici)

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento  
sito in Genova Via Adamo Centurione civ. 11 int. 4, piano primo alla data del 16/10/2018,  
risulta di proprietà di:

- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
C.F: \_\_\_\_\_ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
C.F: \_\_\_\_\_ Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni  
con \_\_\_\_\_

Nell'immobile vivono gli esecutati oltre a

- \_\_\_\_\_ ( figlia )

- \_\_\_\_\_ ( minore )



pertanto è da ritenere libero.

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova ha evidenziato una risultanza anagrafica di matrimonio, in capo agli esecutati, il cui certificato, tuttavia, non risulta 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 ambito 14, in ambito territoriale 53 E, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: TU, tessuto urbano, del P.T.C.P.; la zona è soggetta a vincolo paesaggistico di bellezza d'insieme – D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia). L'edificio ricade in ambito AR-UR del PUC ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

I millesimi dell'immobile sono 31,46/00

Le spese medie annue di amministrazione ordinaria ammontano a circa € 723,00

Alla data odierna la situazione dei pagamenti per l'amministrazione ordinaria e straordinaria presenta un debito di € 3.793,37.

Si specifica che il condominio è il creditore procedente.

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

\* \* \* \* \*

B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. certificati ipotecari agli atti)

#### **B.6.1- Iscrizioni**

Sul bene di cui sopra, alla data del 16/10/2018, gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:



- Ipoteca volontaria a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – ROMA,  
RPN 8307 del 13/08/2003, contro

, per la somma di Euro 160.000,00 a garanzia di mutuo di Euro  
80.000,00 concesso ad nato in l'  
Durata anni 30.

#### B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

25/07/2018 RPN 19488 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale  
Giudiziario del Tribunale di Genova in data 04/06/2018 ai Sig.ri

, a favore di Condominio Via Adamo  
Centurione 11 in Genova.

\* \* \* \*

#### 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 ad eccezione del progetto originario, n.113/1913. L'edificio è pertanto di antica costruzione.

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 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 € 1.000,00.

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 dell'immobile, si stima siano necessari € 3.000,00 comprensivi degli onorari dei tecnici.

#### B.7.2 Urbanistica.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova L'edificio ricade in ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino ambito 14, in ambito territoriale 53 E, ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO: TU tessuto urbano, del P.T.C.P.; la zona 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 07/01/2019 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Emanuela Pierini, con n. 478 di Certificato e n° PG/2019/0004513 di Protocollo.

La classe energetica derivata è F (Cfr. 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 ricorre il caso.

\* \* \* \* \*

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

Genova, 13/01/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

