

All'III.mo Signor Giudice **ROBERTO BONINO**  
nella Procedura promossa da:

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a**

**PROCEDENTE**

**Contro**

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**ESECUTATO**

---

## RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

### Capo I Nomina – Giuramento – Quesito

Il sottoscritto Architetto Gabriella Innocenti, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1138 ed inserito nell'Elenco dei consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, con studio in Genova, via Vincenzo Ricci 5/18, veniva nominata dalla S.V. Ill.ma con Ordinanza del 17.10.2017 inviata via PEC, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe dell'Immobile sito in Comune di Genova – GE, Via Armirotti 14 rosso

Nell'udienza del 26/10/2017 la sottoscritta prestava giuramento di rito ricevendo formale incarico per la determinazione del valore dell'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

La scrivente riceve mandato a:

*a) 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; 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 quadro 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;*

*b) Faccia constare nella sua relazione previa suddivisione, dell'immobile stimato in lotti autonomi;*

*1. 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 reazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.*

*2. Una sommaria descrizione del bene;*

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

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

*5. 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 ;*
- 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;*

*6. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente,*

*Dovranno essere indicati :*



- *Le iscrizioni ipotecarie*
  - *I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*
7. *La verifica della regolarità edilizia ed 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'articolo 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.*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto, se l'immobile sia 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;*

*L'esperto dovrà.*

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*



Alla sottoscritta veniva fissato il termine per il deposito della presente relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza stabilita per il giorno 13.02.2018 alle ore 12 e pertanto entro il 14 gennaio 2018.

Si allega nel seguito il quesito posto alla scrivente

N. 564/2017 Ruolo Esecuzioni



*Tribunale di Genova*  
*Ufficio esecuzioni immobiliari*

**Decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ.  
e nomina di esperto per la stima dell'immobile**

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.** rappresentato e difeso dall'avv. **ANDREA RIVELLINI**  
Creditore procedente

Contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Debitore esecutato

Il Giudice dell'Esecuzione,  
Visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;  
vista l'istanza di vendita depositata dal creditore procedente;  
esaminata la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

ritenuto che, ai sensi dell' art. 569 c.p.c., è necessario nominare l'esperto per la stima e fissare l'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti;

#### Nomina

per la stima dell' immobile pignorato l' esperto **ARCH. GABRIELLA INNOCENTI** convocandolo per il giuramento **da fare con dichiarazione presso la Cancelleria** delle esecuzioni immobiliari il giorno **26/10/2017 dalle ore 9.30 alle ore 12.30** relativamente al seguente quesito:

- a) 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;  
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 quadro 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;
- b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
1. 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

Firmato Da: BONINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c038c8583d94986b6bd4f364b4bc27e64



Firmato Da: INNOCENTI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4d8b70531f5c42e9d8697cfb67fa5f



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

2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. 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
- 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;
- 6. 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
  - 7. 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'articolo 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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
  - 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia 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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviame copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima;

**Fissa**

Firmato Da: BOMINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cd3938c86530499c609f364b0c27e64



Firmato Da: INNOCENTI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4d8b70531f5c42e9d8697cfb67fa5f



l'udienza del **13 Febbraio 2018 alle ore 10.00** per la comparizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, nonché per i provvedimenti sulla custodia ai sensi dell'art. 559 c.p.c.

Si avvisano i creditori che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto, a mezzo di posta ordinaria o di posta elettronica ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. C.p.c. Le parti potranno depositare in udienza note alla relazione secondo i modi e alle condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 173-bis cit.

Avvisa il debitore che alla udienza sopra indicata:

1. verrà fissata la data della vendita dell'immobile;
2. sarà nominato un custode dei beni pignorati, e potrà essere ordinata l'immediata liberazione dell'immobile qualora l'esecutato ostacoli il regolare svolgimento dell'attività del custode;
3. che in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., è suo diritto, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c. ed allo scopo di evitare detta vendita, chiedere la conversione del pignoramento, versando contestualmente all'istanza una somma pari a 1/5 dei crediti azionati nella presente procedura e pagando il residuo nei termini che verranno stabiliti dal GE entro un massimo di 36 mensilità;

Avvisa gli eventuali comproprietari

1. che all'udienza fissata verrà disposta la divisione dell'immobile ( che verrà quindi venduto per l'intero, con diritto dei comproprietari a percepire una proporzionale parte del prezzo ricavato ); il tutto a meno che non sia possibile provvedere alla separazione fisica della quota spettante al debitore, o non risulti probabile ( anche in considerazione di eventuali offerte formulate dai comproprietari ) che la quota indivisa possa essere venduta ad un prezzo almeno pari al valore di stima.

Manda alla Cancelleria Esecuzioni di comunicare il presente provvedimento all'esperto, ai creditori procedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore ed ai comproprietari almeno 60 giorni prima della udienza.

Autorizza il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti ed ai comproprietari

**Il presente provvedimento, emesso con firma digitale, con copia cartacea autentica inserita negli atti del fascicolo, è visibile attraverso il sistema Polis Web dagli avvocati difensori delle parti.**

Genova, 17/10/2017

Il Giudice dell' esecuzione  
Dott. Roberto Bonino

Firmato Da: BOMINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6cd308c6530499c609f364b0c27e64



Firmato Da: INNOCENTI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b4d8b70531f5c42e9d8697cfb67fa5f



## Capo II Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali

In data 23/11/2017 la scrivente, dopo i preliminari accertamenti, procedeva ad inviare lettera Raccomandata A.R. richiedendo all'esecutato di contattare la scrivente consulente e fissare sopralluogo per verificare lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di procedimento.



### Raccomandata A.R.

Spett.le  
~~XXXXXXXXXX~~  
~~Via Insolite d'Arte 17~~  
~~16121 Genova~~

Spett.le  
**Unione di Banche Italiane S.p.A.**  
Piazza Vittorio Veneto, 8  
24122 Bergamo

Prot. 066/17

Genova, 23/11/2017

**Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare  
Ruolo Esecuzioni n.564/2017**

Con la presente Vi comunico che sono stata incaricata ed autorizzata dal Tribunale di Genova in data 26/10/2017 ad accedere alla Vostra proprietà sita in Genova Sampierdarena, confinante con via Currò, mappale 309 in via Armirotti, autorimessa civico n. 12 rosso di detta via e Mappale 299, il tutto censito al Nuovo Catasto Fabbricati di detto comune alla Sezione SAM, foglio 43, mappale 302 con annessi i mappali 303, 304, 305, 306, 307 e 308, zona Censuaria 3, Categoria D/1, rendita euro 5.660,37, a seguito di Procedura di esecuzione immobiliare n. **564/2017** Ruolo Esecuzioni.

Vi prego pertanto di volervi mettere in contatto con la scrivente al n. 010/5705924, cell. 348/3833828 o al seguente indirizzo - Via Vincenzo Ricci n.5/18 - Genova per poter concordare una data di sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

In difetto da quanto sopra mi vedrò costretta a procedere con l'aiuto delle Forze dell'Ordine.

In attesa di un Vostro cortese e sollecito riscontro, Vi porgo i miei distinti saluti.

Il Consulente del Tribunale  
Arch. Gabriella Innocenti

Via Vincenzo Ricci 5/18  
16122 - Genova  
Tel. 010/5705924 - Fax 010/5370149  
P.I. 02451720102  
segreteria@archinnstudio.it

1

In data 28/11/2017 la suddetta raccomandata tornava al mittente, risultando l'indirizzo del destinatario/esecutato trasferito.

Sempre in data 23.11.17 la scrivente procedeva autonomamente ad eseguire un sopralluogo per verificare sia l'area e per acquisire informazioni relativamente al



progetto in corso, ai tecnici incaricati e per verificare la effettiva ragione sociale del richiedente del Permesso di Costruire al fine di poter inviare allo stesso le necessarie comunicazioni.

Documentazione fotografica prodotta nel corso del sopralluogo del 23.11.2017











Attraverso le informazioni desunte dal Cartello di Cantiere la scrivente procedeva a contattare il dott. Geologo Marcello Brancucci ed i professionisti incaricati della progettazione – Studio PRD di via Molfino- Sestri Ponente.

Dal Dottor Brancucci la scrivente riceveva contatto telefonico del dottor Carlo Guelfo che a seguito di telefonata autorizzava la scrivente a contattare lo Studio PRD nella persona dell'Ing. Ramelli per fissare incontro ed esperire sopralluogo.

Nel contempo in data 28 /11/ 2017 la scrivente procedeva ad accedere all'archivio informatico del comune di Genova, all'indirizzo

*“ [sit.comune.genova.it/visura\\_ediliza\\_privata](http://sit.comune.genova.it/visura_ediliza_privata)”*

verificando la presenza della documentazione come nel seguito allegata



martedì 28 novembre 117



powered by

ritorna alla ricerca

 Istruzioni  
 Avvertenze

**DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI**  
 Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia  
 VIA VALENTINO ARMIROTTI 14R

Interno	Protocollo	Autorizzazione	Protocollo Edilizia	Oggetto	
int.:000	9448 / 2017	Proroga termine ultimazione lavori iniziati con Permesso di Costruire e con DIA	16/10/2017	Proroga [PRO01] Proroga termine ultimazione lavori iniziati con Permesso di Costruire e con DIA [50004]	Scheda dettagliata
int.:000	7129 / 2014	Comunicazione proroga fine lavori assentiti con titolo edilizio (P.C., DIA, SCIA) antecedente al 21 agosto 2013(art. 30 L. 98/2013)	30/09/2014	Proroga [PRO02] Comunicazione proroga fine lavori assentiti con titolo edilizio (P.C., DIA, SCIA) antecedente al 21 agosto 2013(art. 30 L. 98/2013) [50019]	Scheda dettagliata
	4415 / 2011	RICHIESTA VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO	23/06/2011	VOLTURA PROV. N. 38/2011 - DEMOLIZIONE DI COMPLESSO INDUSTRIALE E REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA	Scheda dettagliata
	2645 / 2005	P. COSTR. (ART. 10 T.U. 380/01)	24/05/2005	DEMOLIZIONE DI COMPLESSO INDUSTRIALE E REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA	Scheda dettagliata
	3933 / 2001	VARIANTE AUTORIZZAZIONE	27/06/2001	VARIANTE IN CORSO D'OPERA	Scheda dettagliata
	4406 / 1998	DEROGA O N.O. AL R.E.C.	18/09/1998	N.O. DEROGA ART. 57 E 62 R.E.C. - MODIFICHE PROSPETTI ALLA	Scheda dettagliata

[http://sit.comune.genova.it/visura\\_edilizia\\_privata/ric\\_edpriv\\_s.asp?iniz\\_str=VIA%20VALENTINO%20ARMIROTTI%20%20&tipo\\_ric=co&civ\\_str=1...](http://sit.comune.genova.it/visura_edilizia_privata/ric_edpriv_s.asp?iniz_str=VIA%20VALENTINO%20ARMIROTTI%20%20&tipo_ric=co&civ_str=1...) 1/2

▶ martedì 28 novembre 117



powered by

torna ai risultati

 Istruzioni  
 Avvertenze

## DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia  
 Scheda dettagliata pratica edilizia

<b>Protocollo</b>	9448 / 2017
<b>Tipo</b>	Proroga termine ultimazione lavori iniziati con Permesso di Costruire e con DIA
<b>Data Prot.</b>	16/10/2017
<b>Oggetto</b>	Proroga [PRO01] Proroga termine ultimazione lavori iniziati con Permesso di Costruire e con DIA [50004]
<b>Indirizzo</b>	VIA VALENTINO ARMIROTTI
<b>Numero</b>	14
<b>Lettera</b>	
<b>Colore</b>	R
<b>N° interno</b>	0
<b>Lettera interno</b>	
<b>Scala interno</b>	
<b>Circoscrizione</b>	S.GAETANO
<b>Unità Urbanistica</b>	CENTRO OVEST

### Richiedenti

**nominativo** XXXXXXXXXXXX

### Progettisti

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno



Privacy  
 pec: comunegenova@postmailcertificata.it  
 cod. fiscale/P. IVA 00856930102

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno  
 mail: applicazioni@comune.genova.it



▶ martedì 28 novembre 117



powered by

torna ai risultati

 Istruzioni  
 Avvertenze

## DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia  
 Scheda dettagliata pratica edilizia

<b>Protocollo</b>	7129 / 2014
<b>Tipo</b>	Comunicazione proroga fine lavori assentiti con titolo edilizio (P.C., DIA, SCIA) antecedente al 21 agosto 2013(art. 30 L. 98/2013)
<b>Data Prot.</b>	30/09/2014
<b>Oggetto</b>	Proroga [PRO02] Comunicazione proroga fine lavori assentiti con titolo edilizio (P.C., DIA, SCIA) antecedente al 21 agosto 2013(art. 30 L. 98/2013) [50019]
<b>Indirizzo</b>	VIA VALENTINO ARMIROTTI
<b>Numero</b>	14
<b>Lettera</b>	
<b>Colore</b>	R
<b>N° interno</b>	0
<b>Lettera interno</b>	
<b>Scala interno</b>	
<b>Circoscrizione</b>	S.GAETANO
<b>Unità Urbanistica</b>	CENTRO OVEST

### Richiedenti

**nominativo** XXXXXXXXXX

### Progettisti

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno



Privacy  
 pec: comunegenova@postemailcertificata.it  
 cod. fiscale/P. IVA 00856930102



realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno  
 mail: applicazioni@sit@comune.genova.it



▶ martedì 28 novembre 117



powered by

torna ai risultati

 Istruzioni  
 Avvertenze

## DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia  
 Scheda dettagliata pratica edilizia

<b>Protocollo</b>	4415 / 2011
<b>Tipo</b>	RICHIESTA VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO
<b>Data Prot.</b>	23/06/2011
<b>Oggetto</b>	VOLTURA PROV. N. 38/2011 - DEMOLIZIONE DI COMPLESSO INDUSTRIALE E REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA
<b>Indirizzo</b>	VIA VALENTINO ARMIROTTI
<b>Numero</b>	14
<b>Lettera</b>	
<b>Colore</b>	R
<b>N° interno</b>	
<b>Lettera interno</b>	
<b>Scala interno</b>	
<b>Circoscrizione</b>	S.GAETANO
<b>Unità Urbanistica</b>	CENTRO OVEST
<b>Richiedenti nominativo</b>	XXXXXXXXXX
<b>Progettisti nominativo</b>	MARCOPICOLLO
<b>titolo</b>	PROGETTISTA_

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno



Privacy  
 pec: comunegenova@postemailcertificata.it  
 cod. fiscale/P. IVA 00856930102



realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno  
 mail: applicazioni@comune.genova.it



martedì 28 novembre 117



powered by

torna ai risultati

 Istruzioni  
 Avvertenze

## DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia  
 Scheda dettagliata pratica edilizia

<b>Protocollo</b>	2645 / 2005
<b>Tipo</b>	P. COSTR. (ART. 10 T.U. 380/01)
<b>Data Prot.</b>	24/05/2005
<b>Oggetto</b>	DEMOLIZIONE DI COMPLESSO INDUSTRIALE E REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA
<b>Indirizzo</b>	VIA VALENTINO ARMIROTTI
<b>Numero</b>	14
<b>Lettera</b>	
<b>Colore</b>	R.
<b>N° interno</b>	
<b>Lettera interno</b>	
<b>Scala interno</b>	
<b>Circoscrizione</b>	S.GAETANO
<b>Unità Urbanistica</b>	CENTRO OVEST
<b>Richiedenti</b>	
<b>nominativo</b>	<del>XXXXXXXXXX</del>
<b>Progettisti</b>	
<b>nominativo</b>	MARCO PICCOLLO
<b>titolo</b>	PROGETTISTA_

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno



Privacy  
 pec: comunegenova@postemailcertificata.it  
 cod. fiscale/P. IVA 00856930102

realizzato da: Direzione Sistemi Informativi U.O.C. SIT-GIS e Sviluppo Interno  
 mail: applicazioni@sit@comune.genova.it

In conseguenza di quanto risultante in atti del comune di Genova la scrivente ha quindi proceduto in data 29/11/2017 ad inoltrare allo sportello Unico per l'Edilizia, attraverso invio richiesto con PEC, istanza per visionare la pratica risultante in atti ovvero:

Via/ARMIROTTI n° rosso 14

Protocollo n.2645/2005 Permesso di Costruire(art.10T.U. 380/01)

Protocollo n.4415/2011 Richiesta Voltura del Provvedimento

Protocollo n.7129/2014 Comunicazione Proroga fine lavori

Protocollo n.9448/2017 Proroga termine ultimazione lavori





In data 18 dicembre 2017 ci fu un incontro tra la scrivente consulente, il ~~dottor Carlo~~  
~~Guerra~~ e i ~~ing. Raimondo~~ della ~~PRD~~ ( progettisti incaricati per lo sviluppo del progetto)  
durante la quale fu relazionato sull'iter della procedura presso il comune di Genova,  
sullo stato di fatto della società ~~Armirotti park s.r.l.~~ e del cantiere.

Nello specifico fu relazionato quanto segue.

In data novembre 2017 fu presentata Istanza di proroga al Permesso di costruire n. 38  
del 18.01.2011 rilasciato dal comune di Genova, in quanto le opere oggetto di  
intervento non erano state ultimate.

Alla suddetta istanza fece seguito la risposta del comune di Genova in data  
22.12.2017 a firma del Responsabile del Settore dott. Luigi Berio, con la quale  
comunicava che l'istanza presentata non poteva essere accolta.



COMUNE DI GENOVA

### SETTORE SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

(Numero di protocollo generale  
e data come da PEC di invio)

**Unità Organizzativa** SUE Val Polcevera – Via di Francia 1, Piano 13° - st. 33 - Tel.  
010/557-7663 3943

**Responsabile del Procedimento:** Geom. Andrea Gazzale -

**Numero Pratica:** 9448/17

**Indirizzo dell'intervento:** via Armirotti civ. 14 rosso

**Richiedente:** XXXXXXXXXXXX

**Allegati:** parere geologico prot. 413536 del 1/12/2017

#### AL REFERENTE DIGITALE

della XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

**OGGETTO:** istanza di proroga del termine di ultimazione dei lavori di costruzione di  
un'autorimessa interrata e contestuale sistemazione dell'area a verde pubblico  
attrezzata e parcheggio di uso pubblico.

Con riferimento alla richiesta di proroga in oggetto si rappresenta quanto segue.

L'intervento, approvato con permesso di costruire n. 39 del 18/01/2011, è stato dichiarato  
iniziato in data 24/10/2011.

Il termine per il completamento delle opere, previsto allo scadere del terzo anno dalla data di  
inizio dei lavori e vale a dire al 24/10/2014, è stato prorogato di ulteriori due anni fino al  
24/10/2016, ai sensi dell'art. 30 della L. 98/2013, come da comunicazione pervenuta da codesta  
Società in data 19/9/2014, assunta con prot. 272561 (7129/2014).

A parere dello scrivente Settore al caso in esame non risulta applicabile il disposto del  
comma 3 bis del succitato art. 30 del D.L. n. 69/2013, poiché la suddetta norma si riferisce  
"all'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150,  
ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale"; definizione alla quale  
non può essere ricondotta la fattispecie in esame consistente in un permesso di costruire con  
accedente convenzione disciplinante l'utilizzo della superficie dell'area soprastante il parcheggio.

In considerazione di quanto sopra, si informa che l'istanza non può essere accolta in quanto  
è stata presentata in data 16/10/2017 vale a dire oltre il termine di efficacia del titolo scaduto il  
24/10/2016.

Documento firmato digitalmente





COMUNE DI GENOVA

L'intervento, qualora ne ricorrano i presupposti di conformità sia con la disciplina urbanistica vigente, potrà essere ultimato soltanto previa acquisizione di un nuovo permesso di costruire relativamente alle opere ancora da realizzare. Nel merito si evidenzia che l'Ufficio Geologico con parere in data 1/12/2017 che si allega in copia alla presente, per gli aspetti di competenza, si è già espresso positivamente nell'ambito del procedimento avviato per l'istanza di proroga in oggetto.

Resta comunque inteso che, in pendenza del rilascio di un nuovo permesso di costruire, i lavori previsti dal progetto approvato con provvedimento edilizio n. 39 del 18/01/2017 non devono essere proseguiti.

Si informa che avverso il presente provvedimento, è consentito ricorso giurisdizionale amministrativo dinanzi al T.A.R. ovvero, in alternativa, ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine, rispettivamente, di giorni 60 e giorni 120 a decorrere dalla data di piena conoscenza del provvedimento stesso.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Settore  
(Dott. Paolo Berio)

AG/ag

A seguito di tale comunicazione venne pertanto riferito alla scrivente consulente che si rendeva necessario procedere alla presentazione del progetto per il rilascio di un nuovo permesso di costruire.

Ne conseguiva pertanto a quella data, che l'area in oggetto non aveva nessun titolo edilizio per la realizzazione del parcheggio interrato e pertanto, risultava oltremodo difficoltoso attribuire una valutazione attendibile sulla sola base di quanto accertato in quella data.

Dopo l'incontro presso lo studio della PRD la scrivente, accompagnata da quest'ultimo, procedeva ad effettuare sopralluogo nell'area; si allega nel seguito la documentazione fotografica prodotta nel corso del sopralluogo.







Come si evince dalla documentazione fotografica allo stato attuale ed alla data del sopralluogo l'area in oggetto si presentava assolutamente priva di manufatti edificati visibili fuori terra; sulla base di quanto relazionato dall'ing. ~~Ranelli~~, risultano eseguiti, i muri perimetrali al contorno dell'intera area, per una profondità dei due livelli così come previsto dall'allora progetto autorizzato.

Infatti le previsioni progettuali elaborate dall'architetto ~~Maresca Piccolo~~ nel progetto presentato nel 2005, prevedeva la realizzazione di una vasca interrata sostenuta da una palificazione sui quattro lati e da tiranti provvisori; il solaio a piano strada era previsto posto in opera ad una quota inferiore rispetto a quella della viabilità pubblica (q. 8,90) sufficiente a mettere in situ, ove previsto il verde, uno spessore di un metro di terreno naturale.

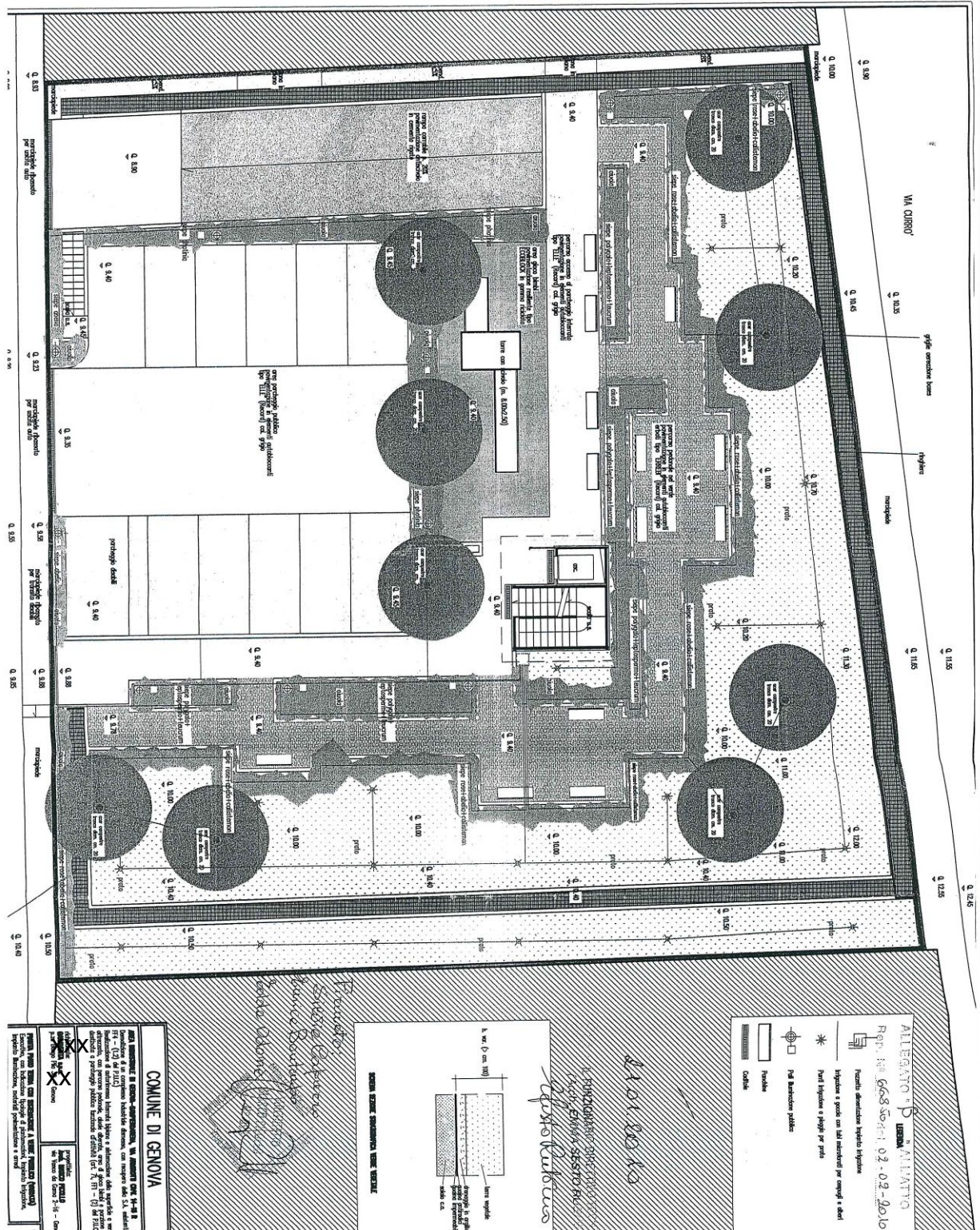
Il perimetro dell'autorimessa, due piani interrati per complessivi 70 boxes, di cui alcuni doppi, era mantenuto ad almeno metri 1.50 dai confini del lotto come richiesto dall'allora vigente PUC- Piano Urbanistico comunale; le intercapedini di delimitazione del perimetro si prevedeva fossero utilizzate per l'inserimento delle griglie di aerazione necessarie per il rispetto della normativa antincendio.

L'accesso ai piani interrati era previsto tramite rampa carrabile a doppio senso con accesso da via Armirotti e tramite un corpo scala con ascensore per disabili accessibile sia da Via Armirotti sia da Via Currò.

L'utilizzazione del piano copertura secondo le indicazioni concordate con il consiglio di circoscrizione ed in accordo con il PUC prevedevano una superficie superiore al 50% destinata a verde con la messa in opera di almeno un metro di terreno vegetale, la creazione di un prato piantumato con essenze autoctone dando luogo ad una macchia di grossi cespugli ed una bassa siepe fiorita a delimitazione del perimetro dell'area verde, all'interno della quale era proposto un percorso contemplativo con aree di sosta e panchine



Inoltre, un'area di circa 60 metri quadrati rivestita con elementi resilienti in plastica riciclata, veniva posta in opera per l'installazione di alcuni giochi per bimbi.  
 A completamento dell'intervento era prevista una porzione d'area pavimentata in autobloccanti, in prossimità dell'uscita carrabile dell'autorimessa, per la creazione di n. 14 posti auto pubblici di cui uno per soggetti diversamente abili



PLANIMETRIA DI PROGETTO – COPERTURA

Vengo allegati alla presente relazione .

ALLEGATO A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGHI

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente per la presa visione dei documenti depositati in atti, Il SUE del comune di Genova, fissava appuntamento per visura atti per il giorno 22/12/2017 alle ore 10.00 presso gli uffici comunali.

In sede di visura veniva visionata la documentazione progettuale in atti e nello specifico la scrivente richiedeva copia degli atti amministrativi costituita dalla seguente documentazione.

*Protocollo n.2645/2005 Permesso di Costruire(art.10T.U. 380/01)*

*Protocollo n.4415/2011 Richiesta Voltura del Provvedimento*

*Protocollo n.7129/2014 Comunicazione Proroga fine lavori*

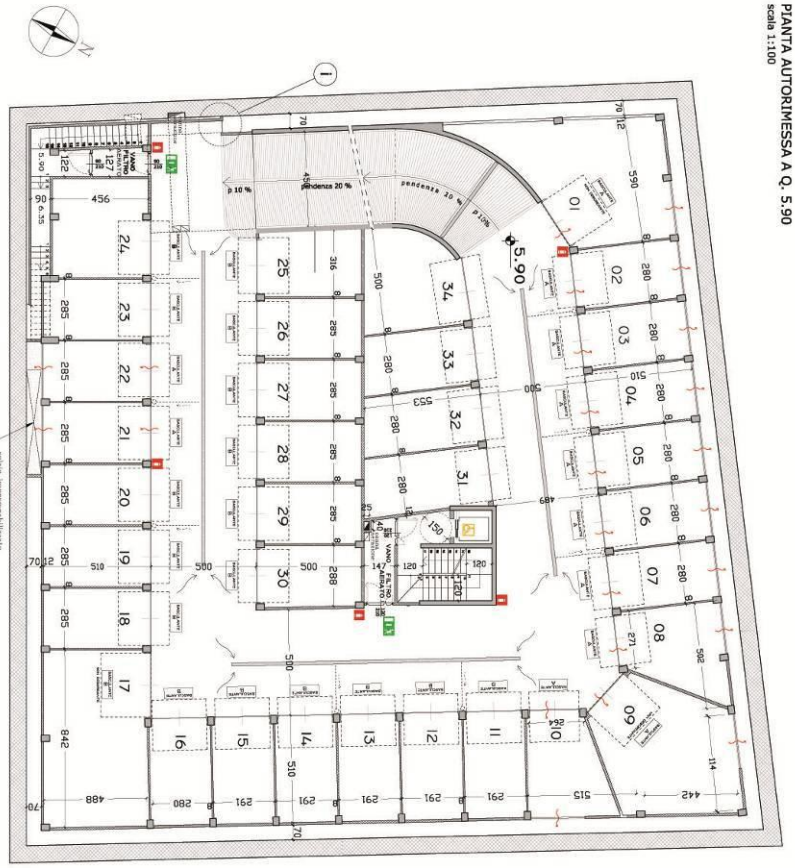
*Protocollo n.9448/2017 Proroga termine ultimazione lavori*

Si allega alla presente relazione ALLEGATO C --- DOCUMENTAZIONE- REPERITA  
PRESSO IL COMUNE DI GENOVA

Dalla documentazione visionata in comune e da quanto nel seguito allegato si evince l'impostazione progettuale che prevedeva complessivamente 70 posti auto boxes oltre agli spazi di manovra e rampe di salita e discesa.

Le sistemazioni in copertura, quale servizio di uso pubblico, prevedeva quindi delle sistemazioni a verde ed a piazza urbana con ulteriori 14 posti auto di uso pubblico.



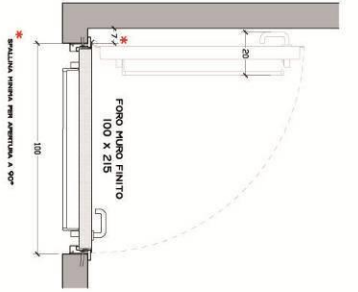


- MATERIALI**
- Bicchieri d'iserti LEXA densa, vista, taglio fuoco min. REI 90 minire (8x20x60 e 12x20x60) - panna con allietatura a vista.
  - Le pareti lato intercapedine dei box dal n° al n°22 dovranno essere realizzate con blocchi e malta idrorepellente.
  - Accennare marca Kover Obiektmanio portala 6309 Kg.
  - Cantilina prefabbricata moduli da 12x100cm (1x-10 cm).
  - Reintorno 3 Kg portatile a polvere secca di sabbia silicea con additivo REI 120 e REI 600.
- Forze**
- Porta REI 120 (vedi Milano) dotata di maniglione antipanico.
  - Basciulati tipo "X" con alletto e pressata n° da 1 a 10, 21 e 22.
  - Basciulati tipo "gr" n° da 11 a 20 e da 23 a 34.

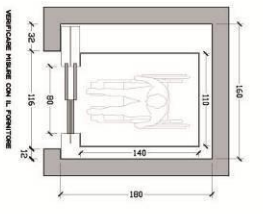
- FINITURE**
- Pavimenti:**
- pavimentazione rasop. Intense con finitura a spina di pesce anti-urto.
  - pavimenti realizzati con marmo e pasta.
  - pavimenti realizzati con mosaico in cile armato con rete 60 maglia 20x20 N°6. 300 classe di consistenza S5 additivato con fibre di polipropilene spessore variabile da min. 8 a max. 12 cm, e colorato e finito con spolvero di corindone o quarzo di colore grigio.
- Intonaci:**
- pareti in cemento armato finite con intonaco tipo arancio.
- Coloriture:**
- pareti e soffitti di box, corse e rampe in colore bianco con zoccolatura n°80 cm, torce e passati in colore grigio.
  - Scale rivestite in Pietra "Serizzo" alato sp=2 cm.
  - pedile sp=3 cm zoccolati sp= 08 cm.
  - scale principale: ringhiera in ferro come da disegno.
  - scale secondarie, corrimano e parete come da disegno.

- NOTE**
- Misure porte basculanti da rilevare in cantiere.
  - I tubi passanti posizionali nelle corrispondenze dovranno essere dotati di condotti adidrandanti REI 120.
  - Plano di evacuazione (tutti).
  - Unità di sicurezza con maniglione antipanico.

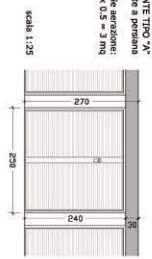
PORTA (90X210) LUCE NETTA REI 120 con maniglione di sicurezza - scala 1:100



ASCENSORE A NORMA DIVERSAMENTE ABILI scala 1:25



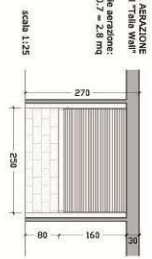
BASCULANTE TIPO "X" con alletto a pressata superficie aerazione: 2,5 X 2,4 X 0,5 = 3 mq



BASCULANTE TIPO "gr" superficie aerazione: 1/100 m



SERVANENTO DI AERAZIONE parete di fondo box Osoigni "Talia Wall" superficie aerazione: 2,5 X 1,6 X 0,7 = 2,8 mq



COMUNE DI GENOVA

OGGETTO  
Progetto per la realizzazione di una autormessa interrata  
Via Amiccoli - Genova Sampierdena

COMITENTE  
MILITARI SPA  
Via Principe Di Savoia, Genova

PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO

OGGETTO DELLA TAVOLA  
PIANTA AUTORMESSA Q. + 5.90  
PRIMO LIVELLO INTERRATO

SCALA  
1:100  
DATA  
09/2011  
TAV. N°  
EA1

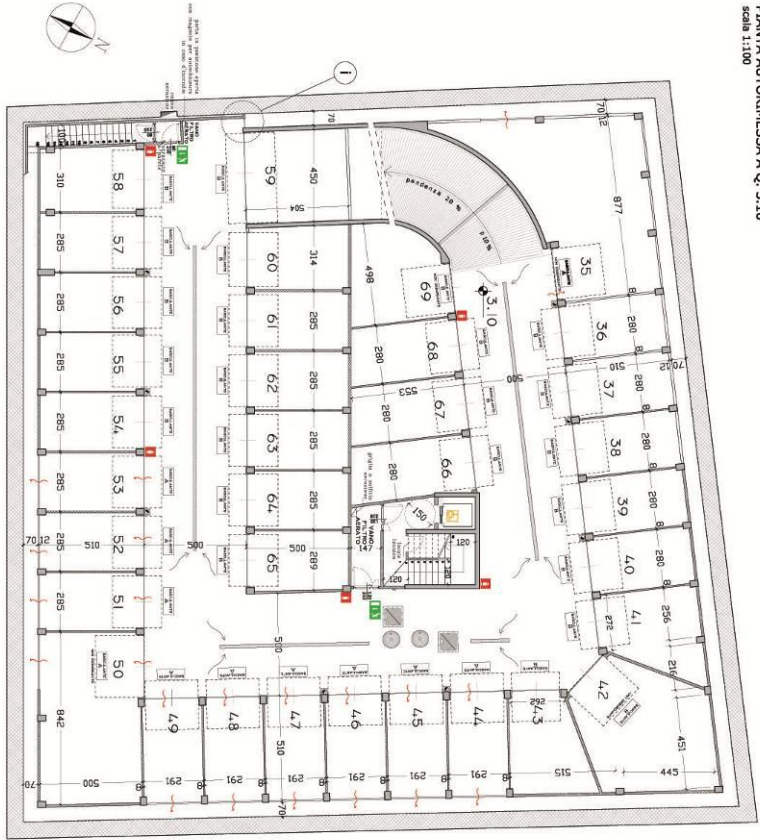
PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO  
Firma

Studio tecnico di Engineering civile e industriale  
Via A. Volpini 2/1 - S.c.a. 16154 Caroni S.p.A.  
16129 - 0108017614 - e-mail: p.d@progettare.it

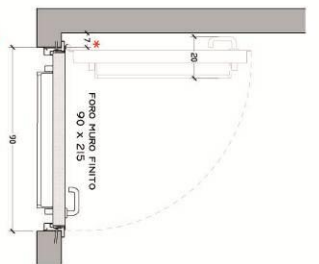
CONSULENZA GEOLOGICA  
Doc. Soc. Benetton

INDICAZIONE	TIPO PROGETTO	OGGETTO ACCORDAMENTO	DATA	DAMA
A	ESECUTIVO	IMMISSIONE	02/2011	
B				
C	DESIGNO	CONTROLLATO	DATA	APPROVAZIONE TIPOLOGIA

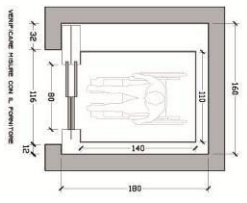
In caso di modifiche e aggiornamenti il logo di disegno in rosso varia.



PORTA (80X210 LUCE NETTA) REI 120  
con maniglione di sicurezza - scala 1:10



ASCENSORE A NORMA DIVERSAMENTE ABILI  
scala 1:25



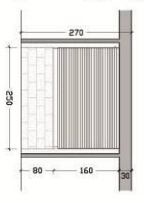
BASCULANTE TIPO 'A'  
con alisca e perline  
superficie antiscivolo:  
2,5 x 2,4 x 0,3 = 2 mq



BASCULANTE TIPO 'B'  
superficie antiscivolo:  
1/100 S



ESPANSORE DI ISOLAZIONE  
pavimento insonorizzante  
superficie antiscivolo:  
2,5 x 1,6 x 0,7 = 2,8 mq



COMUNE DI GENOVA

Oggetto  
**Progetto per la realizzazione di una autormessa inerita  
Via Arniole - Genova Sampierdarena**

COMITENTE  
**Autormessa A.Q. 3.10**

PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO

Oggetto DELLA TAVOLA  
PIANTA AUTORMESSA A Q. + 3.10  
SECONDO LIVELLO INTERIORSO

PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO  
Scala: TAV. N° 1/100  
Data: 02/2011  
Firma: EA2

CONSULENZA GENERALE  
CNR - Centro Nazionale Ricerche  
Via A. Volta 2/7, S.C.A. 16154 Genova Sestri P.  
16129/26 (010) 511611, 511612, 511613, 511614, 511615, 511616, 511617, 511618, 511619, 511620, 511621, 511622, 511623, 511624, 511625, 511626, 511627, 511628, 511629, 511630, 511631, 511632, 511633, 511634, 511635, 511636, 511637, 511638, 511639, 511640, 511641, 511642, 511643, 511644, 511645, 511646, 511647, 511648, 511649, 511650, 511651, 511652, 511653, 511654, 511655, 511656, 511657, 511658, 511659, 511660, 511661, 511662, 511663, 511664, 511665, 511666, 511667, 511668, 511669, 511670, 511671, 511672, 511673, 511674, 511675, 511676, 511677, 511678, 511679, 511680, 511681, 511682, 511683, 511684, 511685, 511686, 511687, 511688, 511689, 511690, 511691, 511692, 511693, 511694, 511695, 511696, 511697, 511698, 511699, 511700

CONSTATO	OGGETTO ASSUNZIONE	DATA
A	ESISTENTE	02/2011
B	ESISTENTE	02/2011
C	ESISTENTE	02/2011
ESISTENTE	DATA	APPROVAZIONE
		TRAME E FIRMA

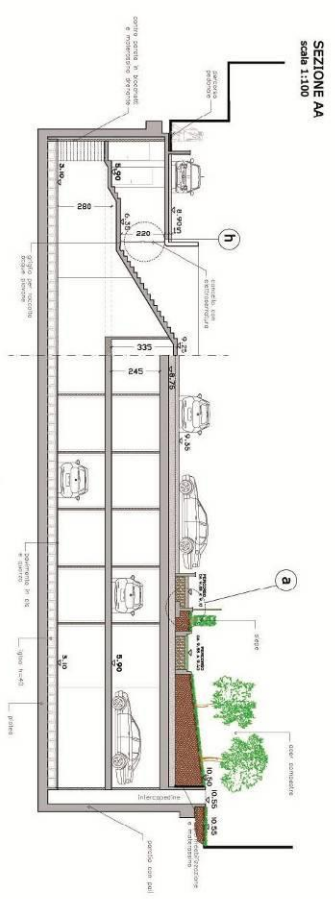
16 - Note di calcolo e dimensionamento e tempi di calcolo e costi unitari.

- MATERIALI**
- Blocchi diviseri Leca faccia vista, tegola fuoco mini REI 60
  - misure h30x30 e 12x30x30 - panni con aderenza a vista
  - Le pareti lato intercapedine dei box dal n° 1 al n° 22 dovranno essere realizzate con blocchi e malta idrorepellente
  - Accensione marca Kone Omnidimensione portata 630 Kg
  - Canali prefabbricati moduli da 12x10 (h=10 cm)
  - Kallinore 5 kg portatile a polvere secca di capacità estinguenti non inferiore a 21A e 89B
- Porte:**
- Porta REI 120 (vedi misure) delata
  - Insonorizzanti tipo "A" con alisca e perline n° 35 e da 44 a 53
  - Basculanti tipo "B" n° da 36 a 43 e da 54 a 69
- Scegliere acque di scarico REI in PVC pesante**
- chiusi in scatola di alluminio pressostampato sp. 10/70
  - Chiusuri di ispezione stazioni di sedimentazione e deiezione

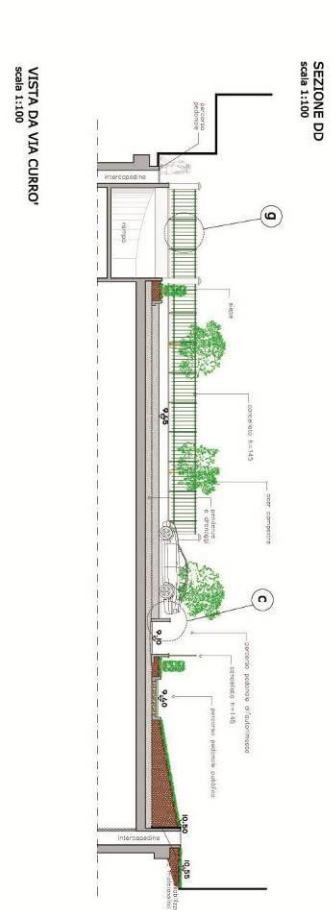
- FINITURE**
- Pavimenti:**
- pavimentazioni rampe interne con finitura a spina di pesce anti scivolo realizzate con metodo a pastella
  - pavimenti realizzati con massetto in calce armato con rete 60 maglia 20x20 Rock 300 classe di consistenza S3 additivato con fibre di polipropilene (0,9%) e cemento polimerizzato
  - finiti con spolvero di corindone o quarzo di colore grigio
- Intonaci:**
- pareti in cemento armato finite con intonaco tipo arvenio
- Coloriture:**
- pareti e soffitti di box, cesse e rampe in colore bianco con zoccolatura h=80 cm, travi e plinfi in colore grigio
  - Soglie rivestite in Pietra "Serrazz" d'altezza sp=2 cm.
  - pedale sp=3 cm zoccolati sp= 0,8 cm
  - scala principale: ringhiera in ferro come da disegno
  - scala secondarie: corrimano a parete come da disegno

- NOTE**
- Misure porte bicurvature da ritrovarsi in cantiere
  - I tubi posati per i condotti per le impiantazioni dovranno essere dotati di collanti antiscivolo
  - REI 120
  - Fessure di evacuazione fumi
  - Verifica di sicurezza con maniglione antiscivolo

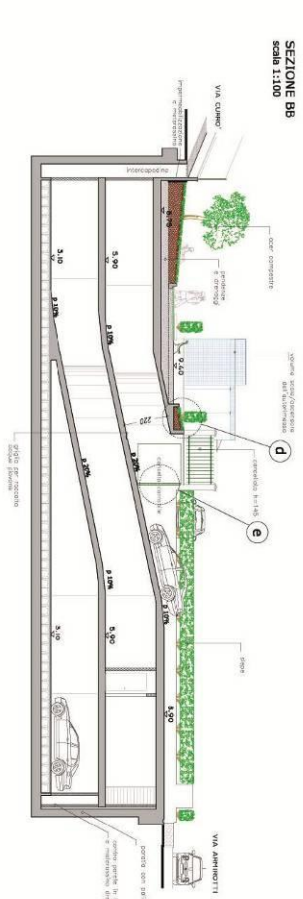




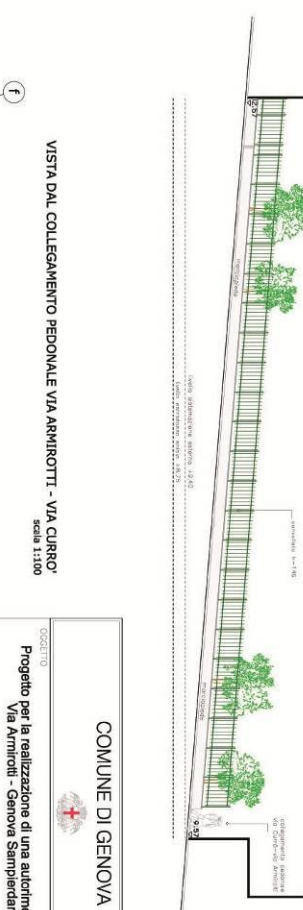
SEZIONE AA  
scala 1:100



SEZIONE DD  
scala 1:100



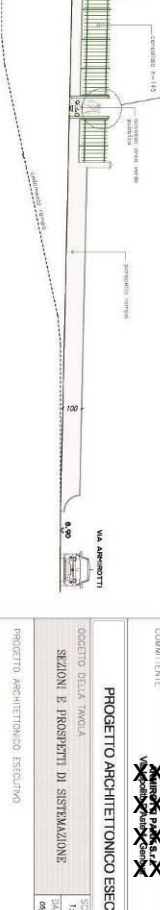
SEZIONE BB  
scala 1:100



VISTA DA VIA CURRO'  
scala 1:100




SEZIONE CC  
scala 1:100



VISTA DAL COLLEGAMENTO PEDONALE VIA ARMIROTTI - VIA CURRO'  
scala 1:100

N.B.  
per i particolari **a b b2 c d e f g h** vedere tavole EA6, EA7

<b>COMUNE DI GENOVA</b>	
 <b>Progetto per la realizzazione di una autostrada interna Via Armirotti - Genova Sampierdarena</b>	
<b>PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO</b> Vignelli Partners Vignelli Partners Vignelli Partners	
OGGETTO PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO	SCALA 1:100 (1/200)
COMMITTENTE COMUNE DI GENOVA	INV. N° <b>EA4</b>
PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO STUDIO TECNICO VIA A. MELLINO 2/1, 10134 GENOVA SARIZZI P. TEL. 010/57176144 - E-MAIL: PROGETT@STUDIO.TE.CN.IT	FIRMA
CONSENSUENZA GEOLOGICA DEL DOTT. DEMICHELI	DATA
TIPO PROGETTO PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO	DATA
FASE PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO	DATA
CATEGORIA PROGETTO ARCHITETTONICO ESECUTIVO	DATA
DISSEGNO CONTROLLO	APPROVAZIONE TIRABO E FIRMA

in caso di assenza o inabilità del progettista e firma di un altro professionista

In data 02 febbraio 2010 , fu sottoscritta Convenzione tra il comune di Genova e la ~~Garaventa spa~~ volta alla realizzazione di un parcheggio e di verde attrezzato in servitù di uso pubblico, in via Armirotti – Municipio Il Centro Ovest.

Con tale Convenzione venivano definite le modalità di attuazione delle opere gravate di servitù di uso pubblico, e specificatamente veniva prevista la realizzazione dell'opera a totale carico del proponente titolare della proprietà dell'area ( ~~GARAVENTA s.p.a~~) previa predisposizione di specifica progettazione esecutiva con la quantificazione dell'intervento in oggetto.

Nella suddetta convenzione inoltre si stabiliva che la parte privata si impegna a garantire la gestione dell'area destinata a verde pubblico attrezzato e del parcheggio. Sempre nella convenzione veniva disciplinata la gestione del parcheggio pubblico chiarendo che previa autorizzazione da parte del comune la parte privata potrà gestire il parcheggio di uso pubblico o parti di esso mediante forma di fruizione pubblica indifferenziata a titolo oneroso ; le tariffe massime per tale forma di gestione non potevano in ogni caso eccedere i limiti massimi delle corrispondenti tariffe per l'utilizzo di impianti di proprietà del comune

Venne quindi rilasciato il Permesso di Costruire n. 39 del 18.01.2011; Seguì al rilascio del Permesso di costruire di cui sopra, la voltura dello stesso con Provvedimento n761 del 14 settembre 2011, a firma dott. Paolo Berio, con il quale si comunicava quanto segue:

“ preso atto che la ~~Garaventa spa~~ ha venduto alla ~~SICO FINANCE SRL~~ IL COMPENDIO IMMOBILIARE CENSITO AL Catasto Fabbricati alla sezione SAM-foglio 43 , mappale 302 con annessi mappali 303, 304, 305 , 306, 307 e 308, Zona Censuari 3, Categoria D/1 come risultante da atto di vendita a rogito notaio Mario Cappetti in data 10.05.2011, repertorio n. 19603 registrato a Chiavari il 16.05.2011 al n. 1998 serie 1t e trascritto a Genova in data 17.05.2011, In data 10.05.2011 con verbale di Assemblea a firma Notaio Mario Cappetti , repertorio n. 199604 la ~~SICO FINANCE~~ srl deliberò di mutare la denominazione sociale in “ ~~ARMIROTTI PARK~~”.

Con il provvedimento citato in premessa il Permesso di costruire n. 39 del 18.01. 2011 fu volturato quindi alla ~~Armirotti Park s.r.l~~

Da quanto risultante in atti, i lavori ebbero inizio in data 17 ottobre 2011 con previsione di ultimazione degli stessi in data 17 ottobre 2014.

In data 19.09.2014 fu inoltrata dall'~~Armirotti Park~~ una richiesta di proroga di fine lavori che fu concessa dal comune di Genova sino alla data del 24.10.2016 ai sensi dell'articolo 30 della L. 98/2013.

Nei primi mesi del 2'014l'Amministrazione comunale e gli abitanti della zona avevano richiesto alla società costruttrice di intervenire in quanto, per un fermo cantiere, le trincee che erano state realizzate per l'esecuzione del secondo livello di sotto murazione si erano riempite d'acqua dando luogo ad un ambiente non salubre e poco decoroso.

In data 08 settembre 2014 veniva consegnata all'Amministrazione Comunale un verbale da parte dell'allora Direttore dei Lavori, con il quale veniva comunicato di aver provveduto al riempimento delle trincee perimetrali di scavo con il terreno presente in cantiere.

In data 15 giugno 2015 fu presenta una variante in corso d'opera al Permesso di Costruire , SCIA ai sensi dell'articolo 25 comma 1 della Legge Regionale 16/2008 che eliminava sostanzialmente un intero piano con la previsione quindi di un solo piano di autorimesse.



Nel contempo venne infine presentata una ulteriore istanza di proroga in data novembre 2017, istanza che venne respinta dall'Amministrazione comunale con Provvedimento del 2017.

In tale data, come sopra relazionato erano in corso le operazioni peritali in oggetto. La scrivente consulente, segnalava quindi quanto segue.

- Alla data del sopralluogo gli immobili “ ante operam” presenti in loco erano stati demoliti avendo dato avvio ai lavori per la realizzazione delle opere previste dal Permesso di costruire n. 39 del 18.01. 2011,
- Nel corso del sopralluogo la scrivente consulente aveva preso atto che l'area oggetto di valutazione, risultava essere area pianeggiante, libera e recintata all'interno del quartiere;
- Alla data quindi del sopralluogo ed in assenza di Permesso di Costruire risultava impossibile attribuire all'area un valore congruo rispetto alla sua precedente e/o futura destinazione d'uso e pertanto, in assenza di titolo abilitativo, il valore dell'area risultava pressoché nullo.

La scrivente consulente, dopo approfondimenti con i progettisti ed il delegato della Società proprietaria conveniva di richiedere proroga all'Ill. mo Sig. Giudice per la consegna della propria relazione, in attesa dell'inoltro da parte della Proprietà di Istanza per un nuovo Permesso di Costruire ed in attesa di eventuale rilascio dello stesso da parte della Amministrazione comunale

In data 08 gennaio 2018 la scrivente inoltra all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Roberto BONINO richiesta di proroga che nel seguito si allega.



**Tribunale di Genova –  
Esecuzioni Immobiliari  
Ill.mo Giudice  
Dottor Roberto BONINO**

Prot. 001/18

Genova, 08.01.2018

**Oggetto Esecuzione Immobiliare R.G. 564/2017**

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a PROCEDENTE / ~~ARUBAPEC S.p.a~~  
S.R.L. ESECUTATO**

All'udienza del **26 ottobre 2017**, la scrivente veniva nominata per la stima dell'immobile pignorato per rispondere al quesito di rito che nel seguito si riporta:

*a) 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; 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 quadro 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

*b) Faccia constare nella sua relazione previa suddivisione, dell'immobile stimato in lotti autonomi;*

*1. 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*

Via Vincenzo Ricci 5/18  
16122 - Genova  
Tel. 010/5705924 - Fax 010/5370149  
P.I. 02451720102  
segreteria@garchinnstudio.it

1



*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 reazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.*

- 2. Una sommaria descrizione del bene;*
  - 3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali , riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;*
  - 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
- 5. 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 ;*
  - 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;*
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente,*  
*Dovranno essere indicati :*
- Le iscrizioni ipotecarie*
  - I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*



7. *La verifica della regolarità edilizia ed 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'articolo 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.*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto, se l'immobile sia 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;*

*L'esperto dovrà.*

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito provvedendo altresì alla notifica alle parti.*



*Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviargli copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

La scrivente procedeva ad esperire tutti gli atti necessari per l'identificazione del bene di cui trattasi e dopo ripetuti tentativi riusciva ad accedere all'area di intervento, ad oggi costituita da area a cielo libero, recintata ed in stato di abbandono.

In relazione agli immobili pre- esistenti , ad oggi totalmente demoliti, costituiti dalle seguenti particelle:

- **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **302**, Natura:

**D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**; - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**,

Foglio: **43**, Particella: **303**, Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;

- **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **304**, Natura:

**D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;

- **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **305**, Natura:

**D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;

- **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **306**, Natura:

**D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;

- **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **307**, Natura:

**D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;

- **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **308**, Natura:

**D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**.

risultano in atti del comune di Genova le seguenti pratiche

- **Protocollo n.2645/2005 Permesso di Costruire(art.10T.U. 380/01)**
- *Protocollo n.4415/2011 Richiesta Voltura del Provvedimento*
- *Protocollo n.7129/2014 Comunicazione Proroga fine lavori*
- *Protocollo n.9448/2017 Proroga termine ultimazione lavori*



In data 18 gennaio 2011, con progetto n. 2645/2005 e con provvedimento n. 39 veniva rilasciato in relazione alle proprietà sopra elencate Permesso di costruire per la realizzazione di autorimessa interrata bipiano con solaio di copertura destinato a verde pubblico attrezzato previa demolizione totale dei fabbricati esistenti; tale Permesso di Costruire, ad oggi risulta scaduto e pertanto **necessita, da parte dei tecnici , predisporre istanza per il rinnovo del Permesso di Costruire.**

Senza tale elemento ad oggi il valore dell'area, così come risultante dai sopralluoghi effettuati, risulterebbe irrisorio, rispetto al possibile valore derivante dalla possibilità effettiva di realizzare un silos parcheggi interrato bipiano per n. 67770 boxes così come previsto dal progetto a suo tempo autorizzato dal comune di Genova.

**Ritenendo che il rinnovo del permesso di costruire possa avvenire entro giorni 60 con la presente la scrivente richiede giorni 60 di proroga per la consegna della Relazione Peritale** al fine di poter attribuire un valore effettivo all'area oggetto di valutazione sulla possibilità di realizzazione di una autorimessa interrata.

Richiamando le precedenti considerazioni e per poter adempiere compitamente all'incarico assegnatomi., la scrivente resta in attesa dell'accoglimento della presente richiesta di proroga e con l'occasione porge distinti saluti.

In fede

Il Tecnico incaricato  
Arch. Gabriella Innocenti



Nel gennaio 2018 su sollecitazione della scrivente consulente, la società di progettazione ~~PRD~~, incaricata dalla proprietà, inviava documentazione in relazione all'aggiornamento della pratica; dal documento ricevuto si evince quanto segue:

**Numero pratica** 393

**Anno pratica** 2018

**Tipologia pratica** – nuova costruzione di manufatto edilizio

**Oggetto:** PDC01 – Permesso di costruire ( PDC01) Nuova costruzione di manufatto edilizio ( 10021)

**Data di presentazione.** 16.01.2018

**Data di protocollo edilizia** 16.01.2018

**Data Immissione** 16.01.2018

**Indirizzo** – via Valentino Armirotti civico n. 16

**Progettisti**

**Titolo** Ingegnere

**Numero e provincia** 8245 GE

**Cognome e nome** ~~Romelli Alessandro~~

**Codice fiscale** ~~RMLXSM75602D96M~~

**E-mail** ~~PRD@PRD.it~~





Telefono ~~0106517604~~  
Fax ~~0106518814~~  
Richiedenti ~~XXXXXXXXXX~~  
Indirizzo ~~Via Ippolito Nievo 1/7 SE~~  
Avvio procedimento 16.01.2018  
Parere geologico 18.01.18  
Parere mobilità 18.01.18 - 29.01.2018

Successivamente , sempre su sollecitazione della scrivente consulente, perveniva il seguente documento di aggiornamento in data 07 marzo 2018:





COMUNE DI GENOVA

## SETTORE SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

(Numero di protocollo generale e data come da PEC di invio)

**Unità Organizzativa. VAL POLCEVERA SUE**

Via di Francia 1, Piano 13° - st. 33 - Tel. 010/557-7663 3943

**Responsabile del Procedimento:** Geom. Andrea Gazzale -

**Numero Pratica:** 393/2018

**Indirizzo dell'intervento:** Via Valentino Armirotti 16 B rosso

**Richiedente:** XXXXXXXXXX

### AL REFERENTE DIGITALE

Ing. XXXXXXXXXXXX  
In qualità di procuratore della  
XXXXXXXXXXXXXX,  
XXXXXX

**OGGETTO:** Richiesta di completamento della documentazione relativa a permesso di costruire.

In riferimento all'istanza di rinnovo, per la parte ancora da eseguire del permesso di costruire n. 39 del 18/1/2011 relativo alla costruzione di un'autorimessa interrata con sovrastante sistemazione a verde e parcheggi pubblici, si comunica che la stessa è stata esaminata favorevolmente dall'Ufficio scrivente in data 27/02/2018 subordinatamente al soddisfacimento delle condizioni e/o adempimenti in appresso elencati.

In considerazione di quanto sopra ai fini dell'ulteriore iter della pratica, necessita quanto segue:

1. Preso atto che da verifiche effettuate dallo scrivente Ufficio è emerso che
  - in data 7/12/2016 R.G. n. 36580 R.P. n. 6217 è stata iscritta sulle aree interessate dall'intervento un'ipoteca Giudiziale contro società proprietaria;
  - in data 16/08/2017 R.G. 27319 R.P.19321 è stato iscritto, quale atto esecutivo/cautelare, il verbale di pignoramento degli immobili (aree) oggetto dell'intervento;
 venga dimostrata la titolarità in capo alla XXXXXXXXXX all'esecuzione delle opere a progetto;
2. Venga prodotta proroga e/o nuova fidejussione per un importo di €. 479.099,93, a garanzia degli obblighi di cui alla convenzione sottoscritta in data 02/02/2010 dal Comune di Genova e dalla XXXXXXXXXX rep. n. 66850 registrata in data 19/2/2010 al n. 841 in quanto la polizza rilasciata dalla UBI-Banco di S. Giorgio in data 10/5/2011 n. 8874 avrà scadenza al 31/12/2020, vale a dire prima del termine di ultimazione dei lavori;
3. Venga prodotto un elaborato grafico di rappresentazione in pianta nello stato di progetto del piano primo interrato in quanto il file denominato 4b\_STATO\_PROGETTO\_PLANIMETRIA\_P1INT\_TAV11.dwf è danneggiato;
4. Venga prodotto lo stralcio della cartografia regionale in scala 1:5000 come prescritto dall'art. 5 della L.R. 42/1988 con individuazione dell'immobile oggetto di intervento;

Documento firmato digitalmente





COMUNE DI GENOVA

5. Venga prodotto una dichiarazione da cui risulti che, alternativamente, le opere:
  - non sono soggette alla normativa relativa ai materiali da scavo (art. 41-bis D.L. n. 69 del 2013 e art. 184-bis d.lgs. n. 152 del 2006);
  - comportano la produzione di materiali da scavo per un volume inferiore o uguale a 6000 mc ovvero (pur superando tale soglia) non sono soggette a VIA o AIA, e pertanto allega autocertificazione del titolare resa all'ARPAL ai sensi del comma 2 dell'art. 41-bis D.L. n. 69 del 2013;
  - comportano la produzione di materiali da scavo che saranno gestiti dall'interessato come rifiuti;
6. Venga prodotto un atto di impegno ad asservire all'immobile gli spazi di parcheggio ad uso privato da rendere obbligatoriamente pertinenziali ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. di P.U.C, da formalizzare in un atto notarile registrato e trascritto entro la data di fine dei lavori;
7. Presentare la dichiarazione di conformità degli elaborati grafici alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche con specifico riferimento al D.P.R. 503/96 per le aree gravate da servitù di uso pubblico e al D.M. 236/89 per l'autorimessa.
8. Presentare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/08, una fideiussione, a favore dell'Amministrazione Comunale, di importo pari al contributo di costruzione commisurato a tutta la superficie di parcheggio da rendere obbligatoriamente pertinenziale, calcolato dall'Ufficio pari a **€. 192.346,04**; fideiussione che verrà restituita successivamente alla presentazione dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, debitamente registrato e trascritto a favore del Comune. Qualora la polizza fidejussoria di €. 75.363,00 rilasciata dalla Liguria Assicurazioni in data 1/6/2011 n. 60973236 fosse ancora efficace, dovrà essere prodotta polizza integrativa di €. 116.983,04;
9. Presentare il modello ISTAT/PDC/NRE, debitamente compilato in duplice copia una per l'ISTAT ed una per il Comune da presentare entrambe a questo Ufficio. Tale modello è scaricabile all'indirizzo internet <https://indata.istat.it/edilizia>.

Le integrazioni dovranno pervenire, **entro e non oltre 30 giorni dalla presente**, utilizzando il "Portale integrazioni" accessibile dalla home page del sito ufficiale del Comune di Genova (<http://servizionline.comune.genova.it/AvvioPratica/sue.asp>)

Nella stessa home page del portale informatico dell'edilizia, unitamente alle "istruzioni per la redazione degli elaborati grafici in formato digitale", è consultabile il "Manuale per un utilizzo corretto del servizio" all'interno del quale sono presenti le istruzioni per l'utilizzo del Portale Integrazioni.

Inoltre, al link sotto riportato è contenuto un video tutorial che illustra il funzionamento del predetto Portale Integrazioni

<https://www.youtube.com/watch?v=orvDq6GWxO8&feature=youtu.be>

Il permesso di costruire, costituente titolo abilitativo alla realizzazione delle opere sarà rilasciato ad avvenuto completamento degli adempimenti previsti dalla presente comunicazione.

In difetto l'istanza/comunicazione, salvo motivata proroga, verrà dichiarata improcedibile con conseguente adozione del provvedimento di diniego della stessa.

**SI INFORMA** fin da ora che per l'invio del provvedimento digitale dovranno essere corrisposti i diritti di segreteria (D.G.C. 333/2013 e D.G.C. 103/2015) e il bollo virtuale (giusta autorizzazione dell'Intendenza di Finanza prot. n. 18166/1974 del

Documento firmato digitalmente





COMUNE DI GENOVA

3/4/1974) sul conto corrente a favore del Comune di Genova C/O Unicredit Spa, previo l'avviso di pagamento tramite "pago PA" che verrà inviato successivamente agli adempimenti della presente richiesta.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Andrea Gazzale)

AG/gm

---

**Dal documento sopra allegato si evince la seguente situazione procedurale.**

L'istanza di rinnovo per la parte ancora da eseguire del premessi di costruire n. 39 del 18.01.2011 relativo alla costruzione di autorimessa interrata con sovrastante sistemazione a verde e parcheggi pubblica è stata esaminata favorevolmente in data 27.02.2018 subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni:

- venga dimostrata la titolarità in capo all'Amministrazione Comunale;
- venga prodotta proroga e/o nuova fidejussione
- venga prodotto un elaborato grafico che risulta danneggiato
- venga prodotto lo stralcio della cartografia regionale in scala 1:5000
- venga prodotta una dichiarazione in merito agli scavi da eseguire,
- venga prodotto un atto di impegno ad asservire all'immobile gli spazi di parcheggio ad uso privato da rendere obbligatoriamente pertinenziali;
- venga prodotta dichiarazione in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche
- venga prodotta fidejussione a favore dell'Amministrazione comunale di importo pari al contributo di costo di costruzione calcolato in euro 192.346,04
- venga prodotto il modello Istat/PDC/NRE

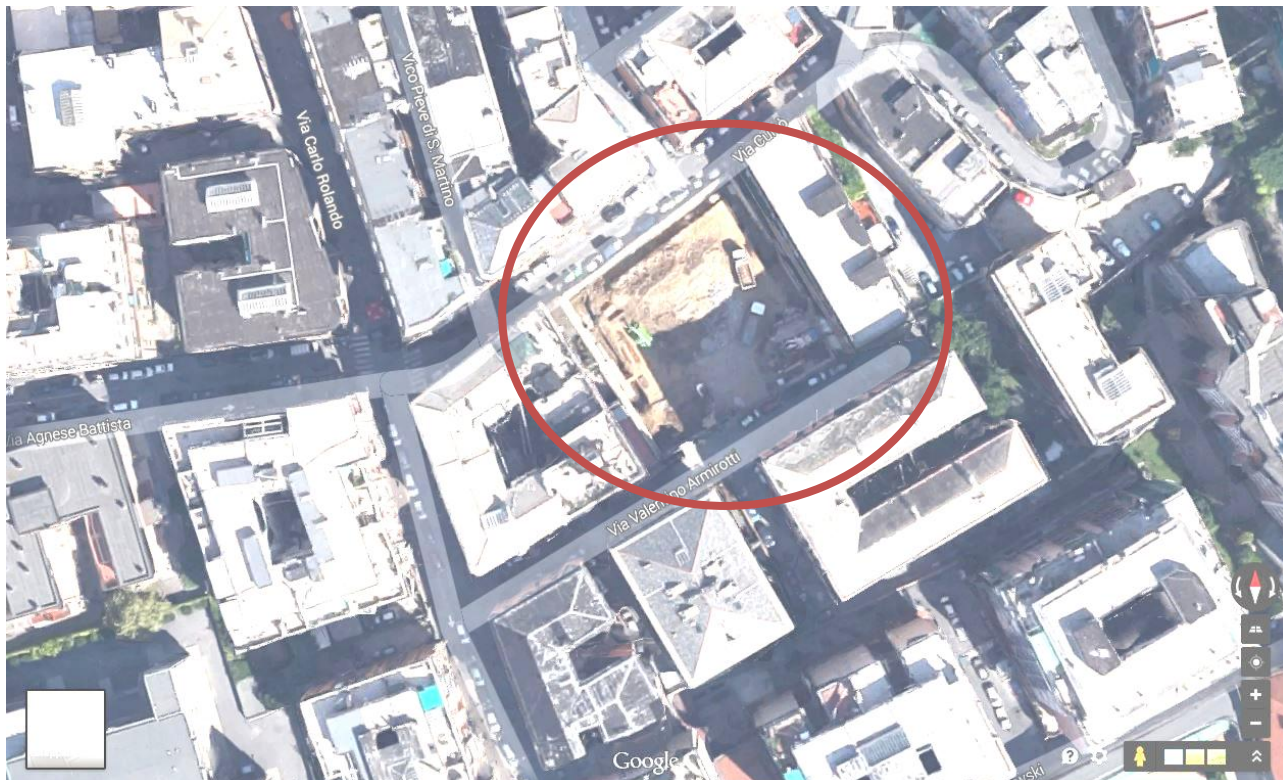
da prodursi entro giorni 30 dal dall'invio della richiesta di cui sopra inviata in data 07 marzo 2018.

Sulla base della documentazione in atti e sulla base dell'iter procedurale in corso di completamento si ritiene di poter procedere alla redazione della presente relazione e si ritiene quindi di poter attribuire all'area in oggetto un valore di mercato compatibile con la sua destinazione d'uso così come dichiarata negli elaborati grafici di progetto depositati presso l'Amministrazione Comunale.

**Capo III Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di consulenza**

Il progetto prevede il rinnovo del permesso di costruire n° 39 del 18/01/2011, inerente la costruzione di nuovo edificio destinato a box in Via V. Armirotti 14 – Genova. L'area in oggetto è sita in Genova Sampierdarena e confina a nord con Via Currò; di seguito si riporta un ortofoto dell'area di intervento subito dopo l'inizio dei lavori.





Ad oggi la proprietà dell'area è della società ~~ARMIROTTI PARK S.r.l.~~ con sede in Via Ippolito d'Aste ~~177~~ – 16100 Genova, P.I. ~~01978090064~~. La ditta ~~Coravenna S.p.A.~~, precedente intestataria del Permesso di Costruire, ha venduto l'area alla società di cui sopra presentando regolare richiesta di voltura

## **ITER PROGETTUALE E STATO DEI LUOGHI**

In data 24/10/2011 è stata comunicata la data di inizio lavori inerente al PDC n° 39/2011; in data 19/09/2014 è stata comunicata la proroga di fine lavori per 24 mesi.

In data 15 giugno 2015 è stata presentata una Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire, con SCIA ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 16/2008, che eliminava sostanzialmente un intero piano interrato dell'autorimessa portandola da bipiano a monopiano: di tale SCIA non è stata realizzata alcuna lavorazione e pertanto tale pratica non può essere considerata efficace.

Ad oggi sono state eseguite solo opere strutturali di contenimento degli scavi mediante la realizzazione di tutta la paratia di micropali. La committente ~~Armirotti Park S.r.l.~~ essendo scaduti tutti i termini e con essi la valenza sia del PDC e della SCIA di variante, richiede il rinnovo del permesso di costruire secondo il progetto originario di cui al Permesso di Costruire n° 39/2011

Si riporta di seguito documentazione fotografica del contesto urbano all'interno del quale si colloca l'immobile .

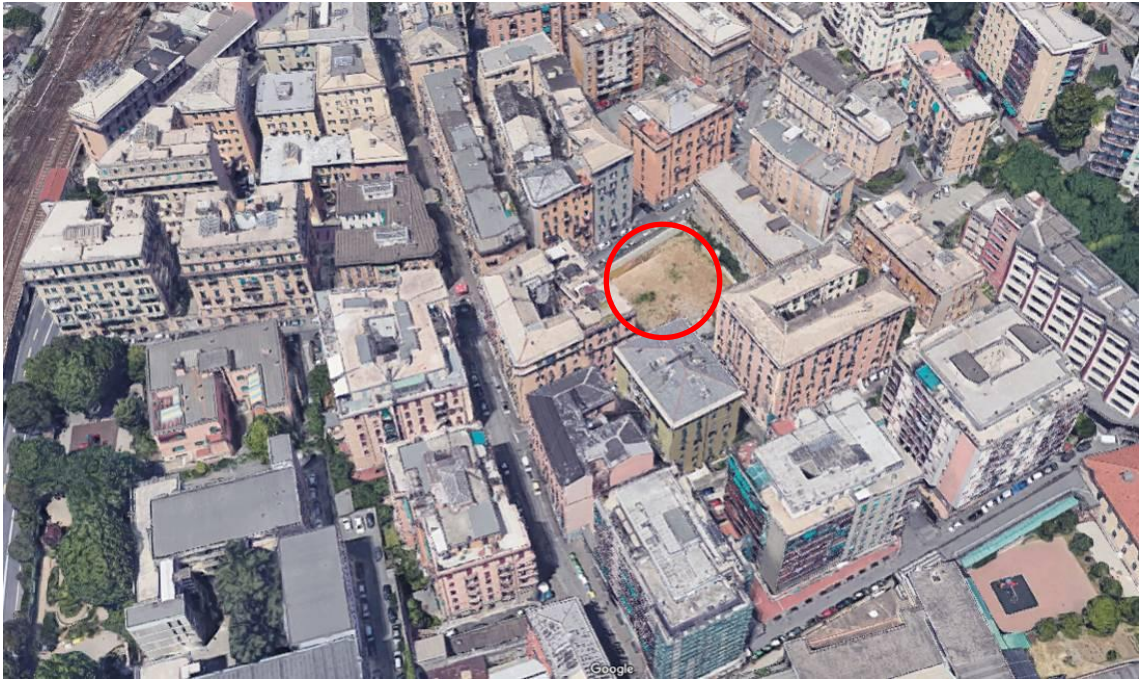


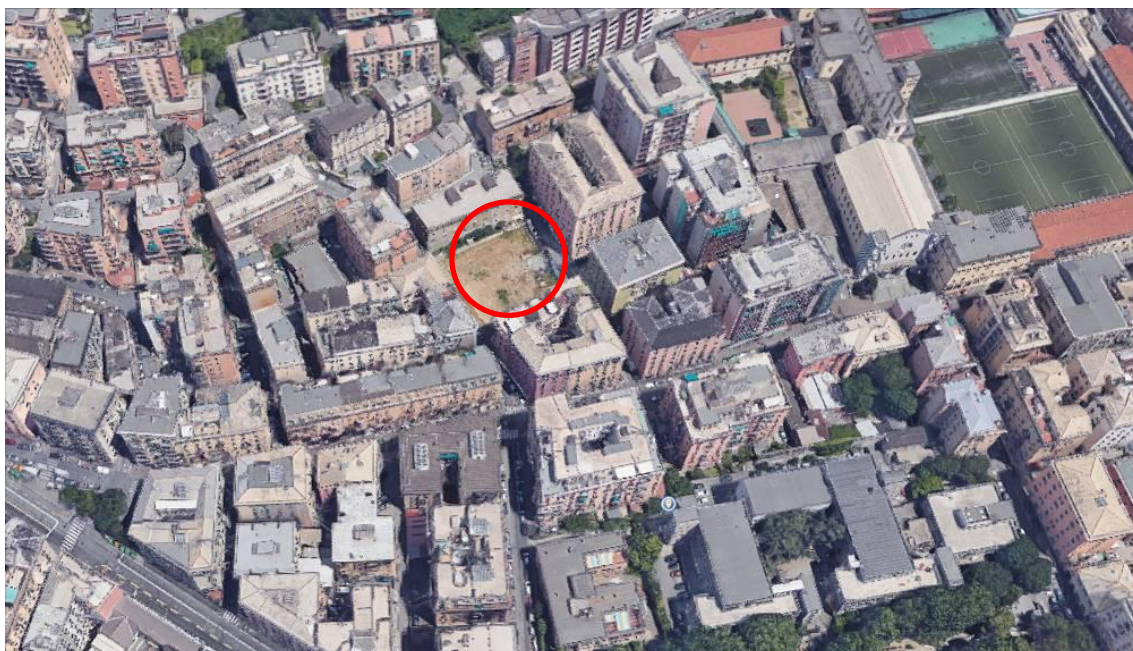
Ortofoto





VISTE AERE DA GOOGLE MAPS





Localizzazione dell'immobile nel contesto urbano



Il progetto presentato nel gennaio 2018 ripropone esattamente il progetto approvato con PDC n.39 del 18/01/2011.

Si tratta della realizzazione di un'autorimessa interrata bipiano con sistemazione superficiale a verde pubblico.

L'accesso principale all'area avviene attraverso Via Valentino Armirotti: la sistemazione superficiale (quota variabile, prevalentemente  $q=9.40$ ) prevede la realizzazione di un'ampia zona verde sistemata a prato, un'area gioco bimbi





contornata da percorsi pedonali, aiuole e panchine, un'area uso parcheggio pubblico con 12 posti auto di cui uno per disabili.

A seconda della funzionalità degli spazi è stato scelto un materiale di pavimentazione:

- pavimentazione in elementi autobloccanti erbati tipo "ERREBI" (Record) col. Grigio  
*per il percorso pedonale nel verde*
- pavimentazione in elementi autobloccanti tipo "ELLE" (Record) col. grigio  
*per il percorso di accesso al parcheggio interrato*
- pavimentazione resiliente tipo ECOBLOCK in gomma riciclata  
*per l'area gioco bimbi*
- pavimentazione in elementi autobloccanti  
*per l'area di parcheggio pubblico*
- pavimentazione antiscivolo in cemento rigato  
*per la rampa carrabile*
- prato  
*per la sistemazione a verde delle aiuole*

L'ascensore (posta sul lato Sud Ovest del lotto) ed una rampa carrabile (poco più a Nord rispetto al centro del lotto) conducono ai piani interrati.

L'area d'intervento è perimetrata su 3 lati (e solo parzialmente verso il lato di Via Armirotti) da una griglia che consente l'areazione dei boxes.

L'autorimessa conta n° 32 boxes al piano primo interrato (q=5.90) e n° 35 boxes al piano secondo interrato (q=3.20); entrambi i piani sono dotati, oltre che da un vano scala e un vano ascensore uso disabili, di una seconda uscita con scala di sicurezza che conduce alla Superficie (lato Via Armirotti).

Tutte le scale sono dotate di un vano filtro aerato interposto tra l'autorimessa e la scala stessa.

Complessivamente quindi verranno realizzati 67 boxes distribuiti su due livelli.

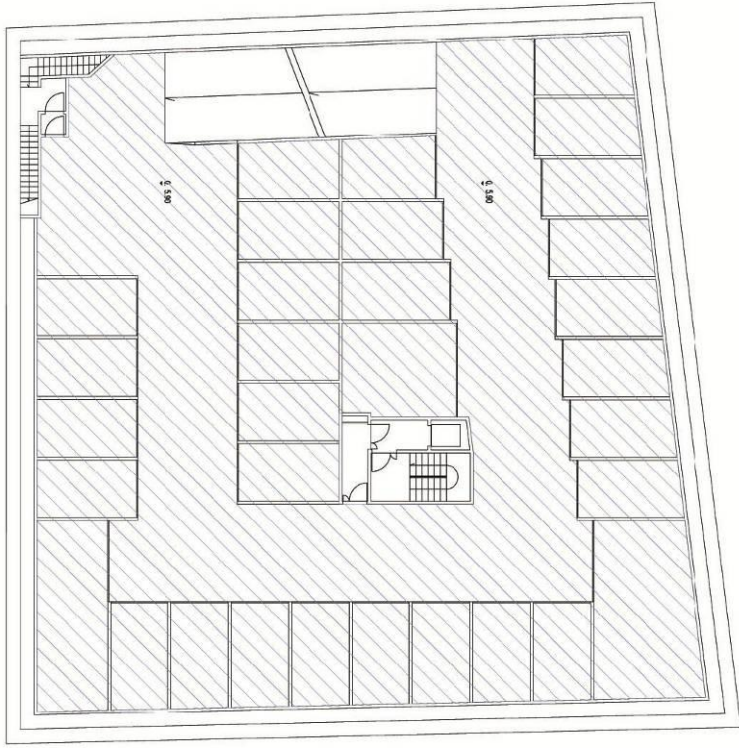
La superficie complessiva, distribuita sui due livelli, con esclusione dei muri perimetrali e delle intercapedini ammonta complessivamente a mq. 1855,07 così suddivisi.

- Piano 1° interrato – livello -1 mq. 925,54
- Piano secondo interrato – livello -2 mq. 929,53

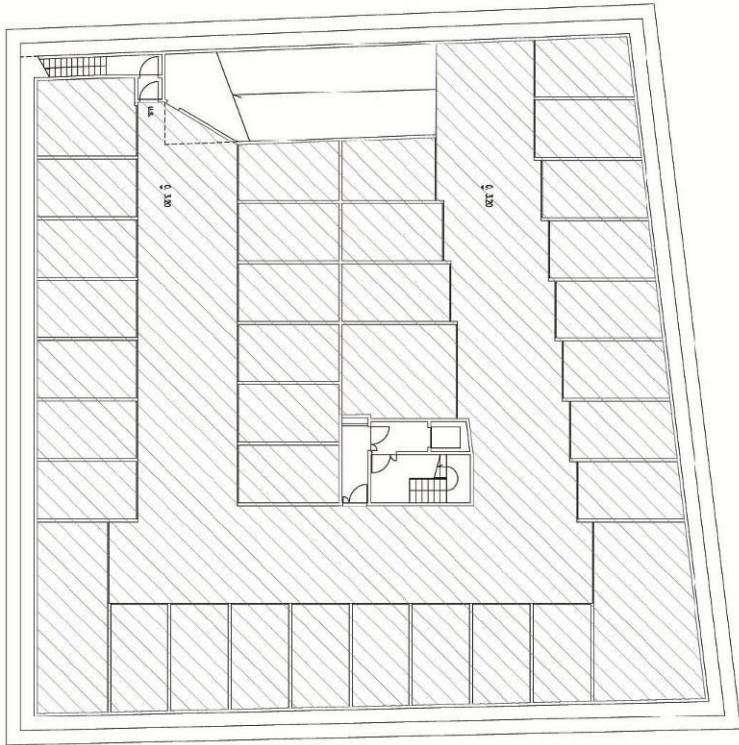
Si riporta nel seguito la planimetria depositata dallo studio ~~XXX~~, progettisti dell'intervento per il rinnovo del Permesso di Costruire, ricevuta in data 13.03.2018 con la individuazione delle superfici .



PROGETTO APPROVATO



Pianta Piano 1° Interno (Sistemazione aBoxes Private)



Pianta Piano 2° Interno (Sistemazione aBoxes Private)



Sop. 1° Piano interno addebiato mg. 8254  
 Sop. 2° Piano interno addebiato mg. 8263  
 Sop. Intero mg. 18819

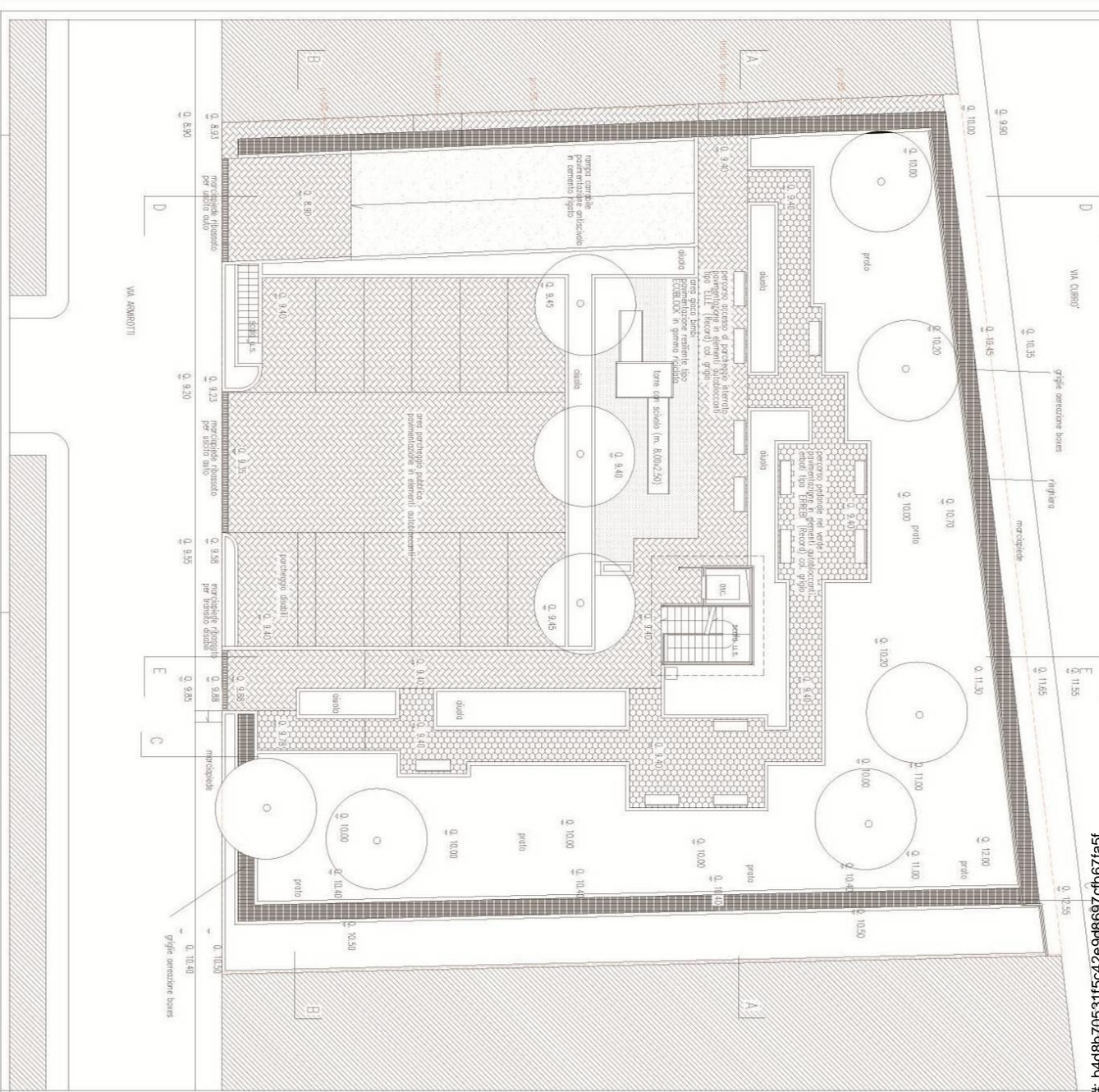
Le superfici sono addebiato con programma addebiato

COMUNE DI GENOVA

AREA INDUSTRIALE IN GENOVA-SANREMO/VALMERA, VIA ANTONIO II CIV. 14 - 16 - R  
 Denominazione di un complesso mansueto oneroso, con recupero della S.l.A. esistente (art.17,  
 F.l.1 - (1,2), del P.U.C.), e sistemazione della superficie a verde pubblico attrezzata, con  
 parcheggio pubblico a luocione di giorno (art. 7), F.l.1 - (3) del P.U.C.)  
**PIANO PRELIMINARE DI COSTRUZIONE**  
**P.C. 29/2017 DEL 18/07/2017 progetto S&S/2005**

S&S S.p.A. - via 1/7	S&S S.p.A. - via 1/7	S&S S.p.A. - via 1/7

PROGETTO APPROVATO E PROGETTO DI VARIANTE  
 IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE AGEVILE



Firmato Da: INNOCENTI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serie#: b4d8b70531f5c42e9d8697cfb67fa5f

## COMUNE DI GENOVA

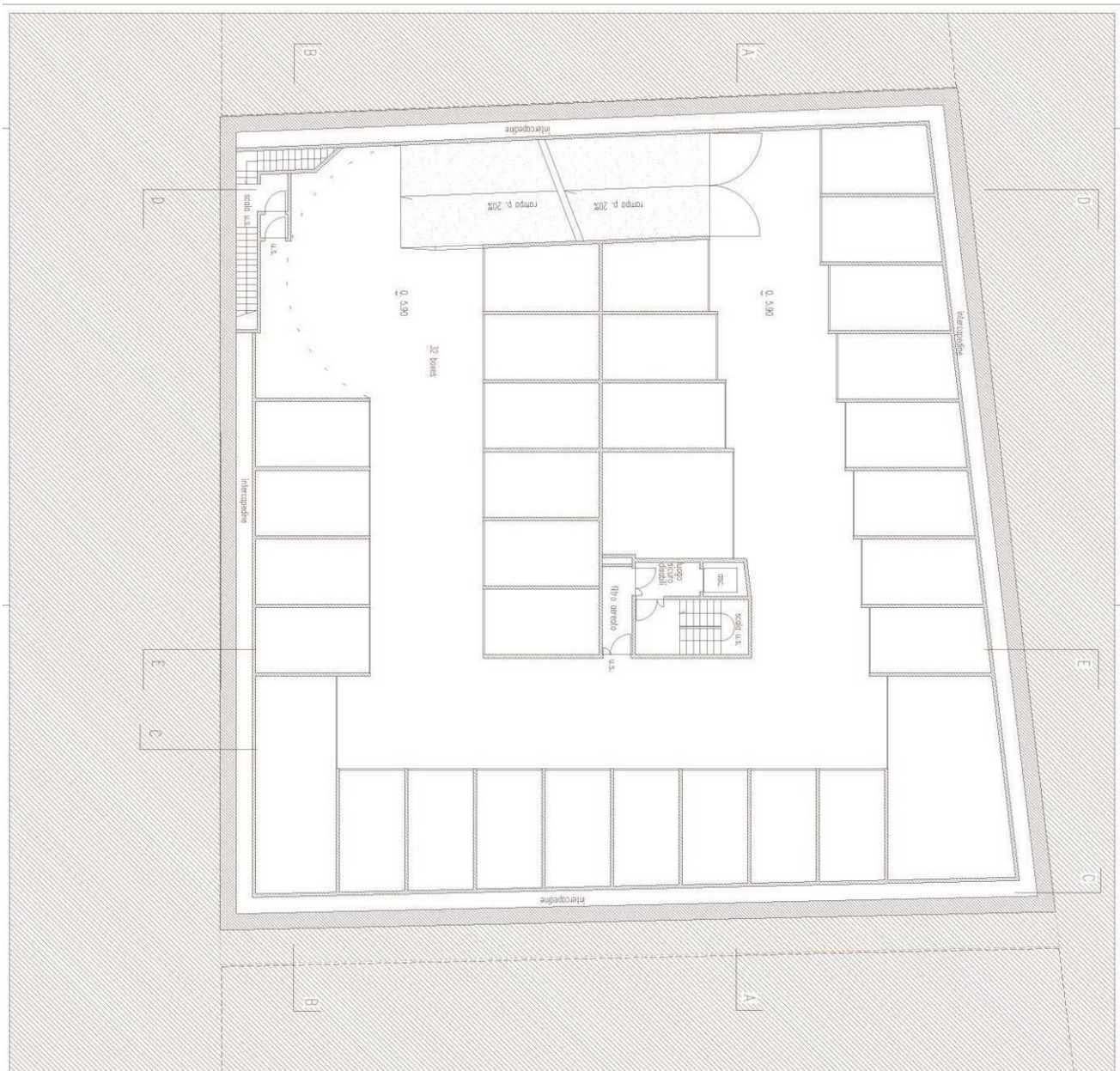
AREA INDUSTRIALE IN GENOVA-SAMPERDARENIA, VIA AMINOTTI CIV. 14-16 R  
Demolizione di un complesso industriale dismesso, con recupero della S.A. esistente (art.71, F14 - (1,2) del P.U.C.) e sistemazione dello superficie a verde pubblico attrezzata, con percorso pedonale, aiuole alberate, aree di gioco bimbi e porzione di piazzale destinato a parcheggio pubblico funzionale all'attività (art. 71, F11 - (2) del P.U.C.)  
RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE  
PDC: 39/2011 DEL 18/07/2011 progetto 2645/2005

XXX  
XXX  
XXX  
16100 - Genova

XXX  
XXX  
XXX  
16154 - Genova Sestri

MAKING IDEAS POSSIBLE


STATO DI PROGETTO  
PIANTA PIANO TERRA (SISTEMAZIONE A VERDE PUBBLICO)  
data: 14-01-18 scala: 1:100 10



Delineazione proprietà  
Determina di contr. n. 1587 del 21.11.88 - (S) del P.U.C.  
(2078/1988)

### COMUNE DI GENOVA

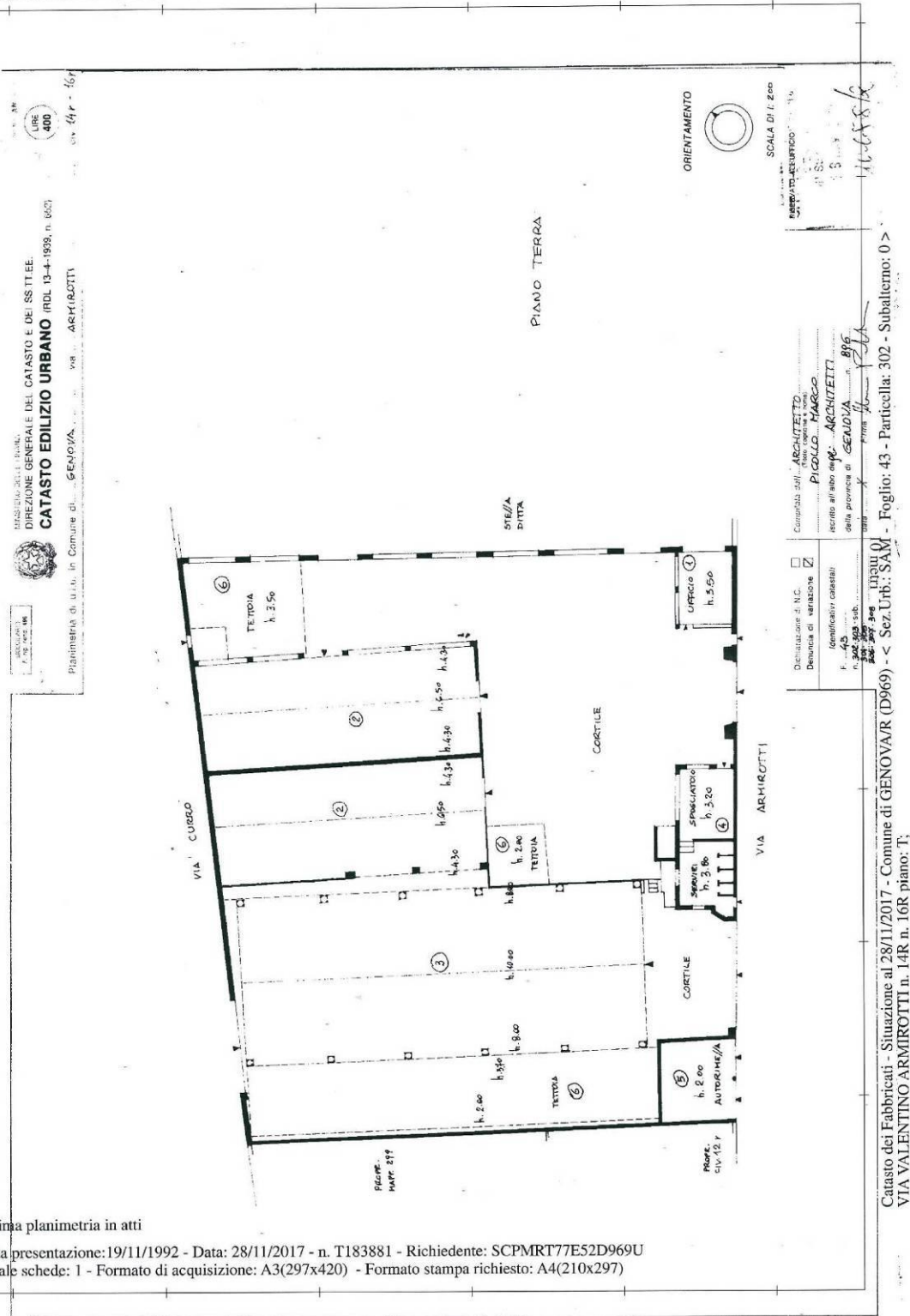
AREA INDUSTRIALE IN GENOVA-SAMPERDARENA, VIA ARMADORI CIV. 14-16 R  
Demolizione di un complesso industriale dismesso, con recupero della S.A. esistente (art.71, FT4 - (1,2) del P.U.C.) e sistemazione della superficie a verde pubblico attrezzata, con percorso pedonale, airole alberate, aree di gioco bimbi e porzione di piazzole destinate a parcheggio pubblico funzionale all'attività art. 71, FT1 - (2) del P.U.C.)  
RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE  
POC 39/2011 DEL 18/01/2011 progetto 2653/2005

XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX	XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX	XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX		dati: 15-01-18	scale: 1:100	11
STATO DI PRODOTTO						
PIANTA PIANO "1" INTERATO (SISTEMAZIONE A BOXES PRIVATI)						



Il progetto presentato inizialmente nell'anno 2005 partiva da una situazione di stato di fatto che, come desumibile dalla documentazione fotografica reperita presso il comune di Genova ( allegato C ) interessava un'area sulla quale insistevano edifici industriali in pessime condizioni manutentive che nel corso dei lavori furono quindi demolite.  
 La planimetria catastale nel seguito allegata evidenzia la presenza dei suddetti immobili.

Data presentazione: 19/11/1992 - Data: 28/11/2017 - n. T183881 - Richiedente: SCPMRT77E52D969U



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/11/1992 - Data: 28/11/2017 - n. T183881 - Richiedente: SCPMRT77E52D969U  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale originaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2017

Date: 24/11/2017 - Ora: 15.07.15 Segue

Visura n.: T205739 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969R)
	Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: SAM Foglio: 43 Particella: 302

### INTESTATO

1	<del>SA</del> <del>PI</del> <del>MA</del> <del>SA</del> <del>L</del>	L. con sede in GENOVA	01978090064*	(1) Proprietar' per l/1
---	--	-----------------------	--------------	-------------------------

### Unità immobiliare dal 1202/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Altro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	SAM	43	302		3		D/1				Euro 5.600,37	VARIAZIONE TORONOMASTICA del 1202/2003 protocollo n. 54692 in atti del 1202/2000 VARIAZIONE DI TORONOMASTICA (n. 12223.1/2003)
	SAM		303									
	SAM		304									
	SAM		305									
	SAM		306									
	SAM		307									
	SAM		308									
Indirizzo		VIA VALENTINO ARMEROTTI n. 148, n. 10R piano: 1°										

Multipli Terreni Correlati  
Sezione D - Foglio 43 - Particella 56  
Sezione D - Foglio 43 - Particella 58  
Sezione D - Foglio 43 - Particella 59  
Sezione D - Foglio 43 - Particella 60  
Sezione D - Foglio 43 - Particella 61  
Sezione D - Foglio 43 - Particella 319

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2017

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rentita
1	SAM	43	302		3		D/1				Euro 5.660,37 L. 10.960.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1992 in atti dal 12/04/1999 (n. 2627.1/1993)
Indirizzo - VIA VALENTINO ARABEROTTI n. 148 n. 16R piano: 1°												
Notifica - Partita 1054305 Mod. SS -												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastrale	Rentita
1	SAM	43	302		3		D/1				L. 10.960.000	FRAZIONAMENTO del 19/11/1992 in atti dal 01/04/1999 (n. 10188.1/1992)
Indirizzo - PIAZZA ARABEROTTI n. 148 n. 16R piano: 1°												
Notifica - Partita 30014 Mod. SS -												

### Situazione degli intestati dal 10/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio		
1	<del>XXX</del>	<del>XXX</del>	01978090064	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2011 protocollo n. C80052516 Volturn in atti dal 31/03/2014 Responso n.: 19604 Rogumie NOT. CAPPELLI Sede: GENOVA Registrazione: LU Sede: CHIAVARI n. 1919 del 16/05/2011 VERBALE (n. 7491.1/2014)				



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2017

Data: 24/11/2017 - Ora: 15.07.15 Segue  
Visura n.: T205739 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 10/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<del>XXXXXXXXXX</del> in ALESSANDRIA	01978090064	(1) Prestito per 1/1 fino al 10/05/2011
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2011 Repertorio n.: 19603 Rogante: CARPETTI MARIO Sede: SESTRI LEVANTE Registrazione: Sede: CONTRAVENDITA (n. 11549, L/2011)			

### Situazione degli intestati dal 28/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<del>XXXXXXXXXX</del> in ANAGRAMA	02745930103	(1) Prestito fino al 10/05/2011
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1992 Volume in atti dal 12/04/1999 Repertorio n.: 68580 Rogante: NOT. CASTELLO Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA (n. 671 del 15/01/1993 VENDITA (n. 2627, L/1993)			

### Situazione degli intestati dal 19/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' IN NONNE COLLETTIVO FRATELLI STORAGE PU CARLO ADRIANO DI STORAGE CARLO E NICOLA		Fino al 28/12/1992
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 19/11/1992 in atti dal 01/04/1999 Registrazione: (n. 10188, L/1992)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/10/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	43	302		3							FUSIONE del 30/10/1989 in atti dal 01/04/1999 (n. 12000, L/1989)
	SAM		303									
	SAM		304									
	SAM		305									
	SAM		306									
	SAM		307									
	SAM		308									
	SAM		309	1								

Notifiche	Ammissioni	da verificare	Partita	30014	Mod. 88	-
-----------	------------	---------------	---------	-------	---------	---



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2017

Data: 24/11/2017 - Ora: 15.07.15 Firmo

Visura n.: T205739 Page 4

### Situazione degli intestati dal 30/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO FRATELLI STORACE PU CARLO ALBERTO DI STORACE CARLO E NICOLA		Fino al 10/11/1992

PLISONE del 30/10/1989 in atti dal 01/03/1999 Registrazione: n. 12060/L/1989)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 303 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 302 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 304 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 305 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 306 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 307 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 308 subalterno
- sezione urbana SAMI foglio 43 particella 309 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

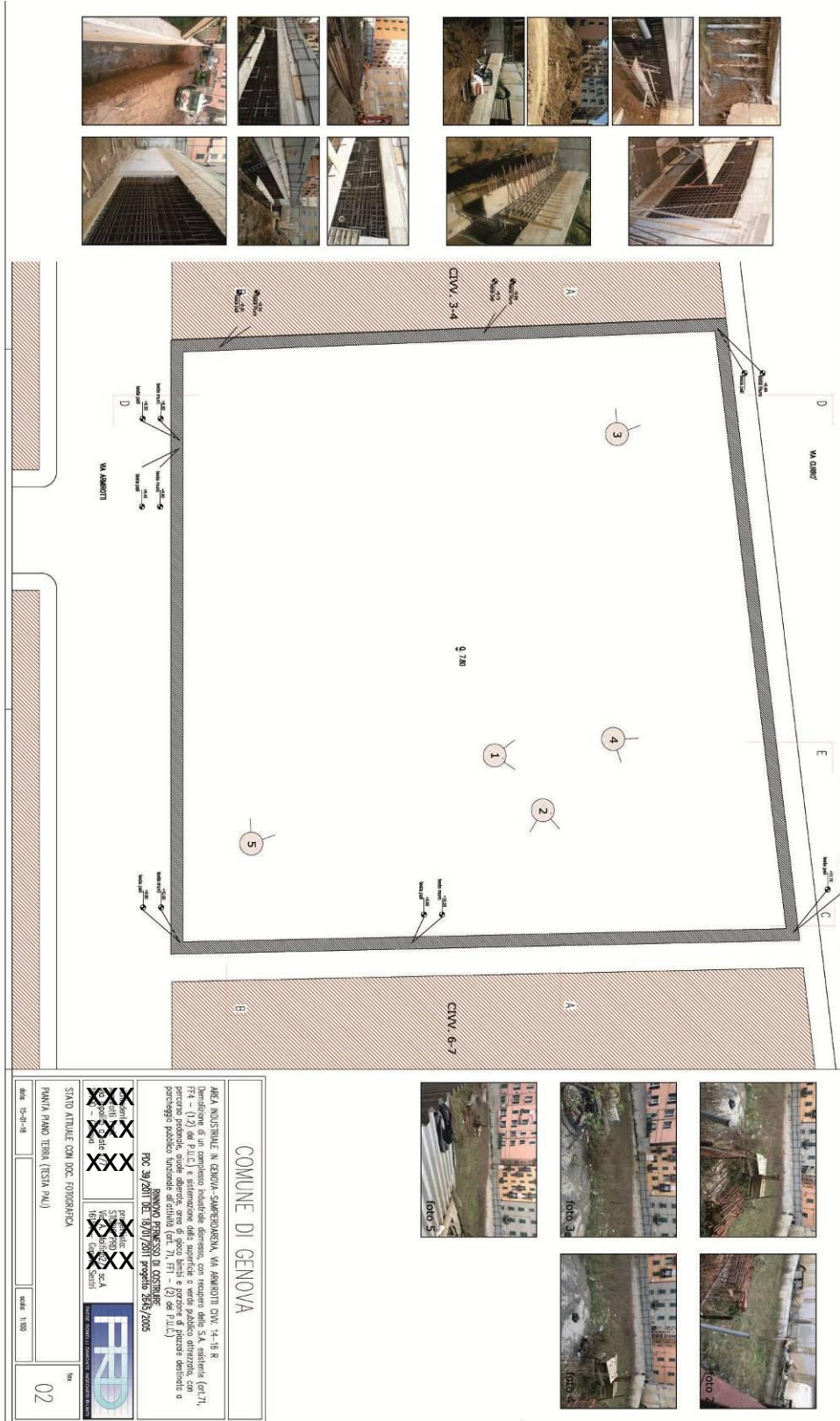
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Successivamente furono avviati i lavori e furono realizzate le operazioni di scavo e la posa in opera di micropali e delle paratie perimetrali, la sospensione dei lavori bloccò di fatto le lavorazioni e l'area, per motivi di salubrità pubblica fu riempita e riportata alla configurazione rilevata nel corso dei sopralluoghi.

La planimetria allegata al progetto 2018 illustra a lato la situazione degli scavi effettuati e le opere realizzate oggi non più visibili.



Si allegano alla presente relazione uno stralcio di elaborati grafici significativi relativi all'intervento depositato presso l'Amministrazione comunale in data 16.01.2018 ( Allegato F).

Si allega inoltre, **Allegato G** il computo metrico estimativo relativo alle opere di completamento, redatto nell'anno 2015 , documento dal quale si evince che il costo delle opere per la realizzazione dell'intervento è stato valutato **in euro 1.047.593,39**

\*\*\*\*\*

#### **Capo IV** Risposte ai quesiti

*a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 del c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei,*

La documentazione di cui all'articolo 567 - Il comma – del Codice di Procedura Civile risulta allegata in atti redatta dal notaio Antonio TROTTA di Pavia, con studio in via Spallanzani 5, 27100 Pavia.

Tale documentazione riporta esclusivamente:

- Descrizione catastale del bene
- Descrizione del bene secondo i risultanze dei vigenti registri catastali
- Storia ipotecaria

La Certificazione Notarile è stata completa ed integrata dalla scrivente consulente per i seguenti dati.

Regolarità urbanistica – edilizia – Vedi capitolo 6

*b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*

#### **Ubicazione**

L'area in oggetto si trova nella zona semicentrale-periferia della città di Genova, in via Armirotti all'interno di un quartiere densamente abitato ed edificato.

E' censita al NCEU come segue.

Le particelle e gli immobili oggetto di progettazione per la realizzazione del parcheggio interrato, così come da progetto depositato presso l'Amministrazione comunale, sono così individuati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

- 1 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **302**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**; -
- 2 **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **303**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 3 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **304**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 4 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **305**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 5 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **306**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 6 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **307**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;



7 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **308**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**.

L'area presenta una forma rettangolare, allo stato attuale con giacitura pianeggiante in quanto risultato di un riempimento a seguito delle lavorazioni eseguite, e si sviluppa sui due fronti stradali di via Curro e via Armirotti per il lato più lungo per una superficie complessiva di mq. 1.250,00 circa.

L'area verrà edificata, una volta ottenuto il Permesso di costruire, con due piani interrati destinati ad autorimessa box e la superficie verrà destinata a verde e parcheggi di uso pubblico.

### **Caratteristiche geopedologiche**

La natura del suolo attualmente è di riporto/riempimento in quanto sono già state realizzate le paratie di confine prima della sospensione dei lavori. Pertanto risultano già verificate le caratteristiche del terreno che sono tali da non creare particolari problemi nella realizzazione delle ulteriori opere interrate.-

Collegamenti e servizi L'area, anche se si trova in zona semicentrale-periferia, è in buona posizione in quanto nelle immediate vicinanze vi sono molti servizi essenziali: scuole, farmacia, supermercato e negozi di vario genere. L'area è sufficientemente servita dai mezzi pubblici urbani.

Come già detto l'area si trova all'interno di un quartiere densamente abitato e fortemente edificato, con mancanza di zone per la sosta e di parcheggi che rendono molto difficoltosa la sosta dei residenti.

### **Caratteristiche del fabbricato che potrà essere edificato:**

L'area oggetto di stima ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono prevalentemente di carattere residenziale e di tipo economico popolare.

Il progetto in fase di autorizzazione prevede la realizzazione di n° 32 boxes al piano -1 e 35 boxes al piano -2 per complessivi n, 67 boxes.

La superficie complessiva lorda, alla quale fare riferimento per l'attribuzione del più probabile valore di mercato dell'autorimessa è pari a mq 1050 a piano per complessivi mq 2.100,00 mq oltre la copertura destinata ad uso pubblico ed a verde per mq. 1.250,00 circa.

La superficie complessiva, distribuita sui due livelli, con esclusione dei muri perimetrali e delle intercapedini ammonta complessivamente a mq. 1855,07 così suddivisi.

- Piano 1° interrato – livello -1 mq. 925,54
- Piano secondo interrato – livello -2 mq. 929,53

Alla conclusione dell'intervento è prevista la realizzazione di una autorimessa interrata per la realizzazione di box e spazi di manovra e di collegamento.

Volendo attribuire all'opera conclusa un probabile valore di mercato si può fare riferimento al valore unitario a metro quadrato della futura costruzione in relazione alla sua destinazione d'uso.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni delle potenzialità del futuro immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti da rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca del settore accreditate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio).



Dati orientativi di riferimento

Provincia GENOVA

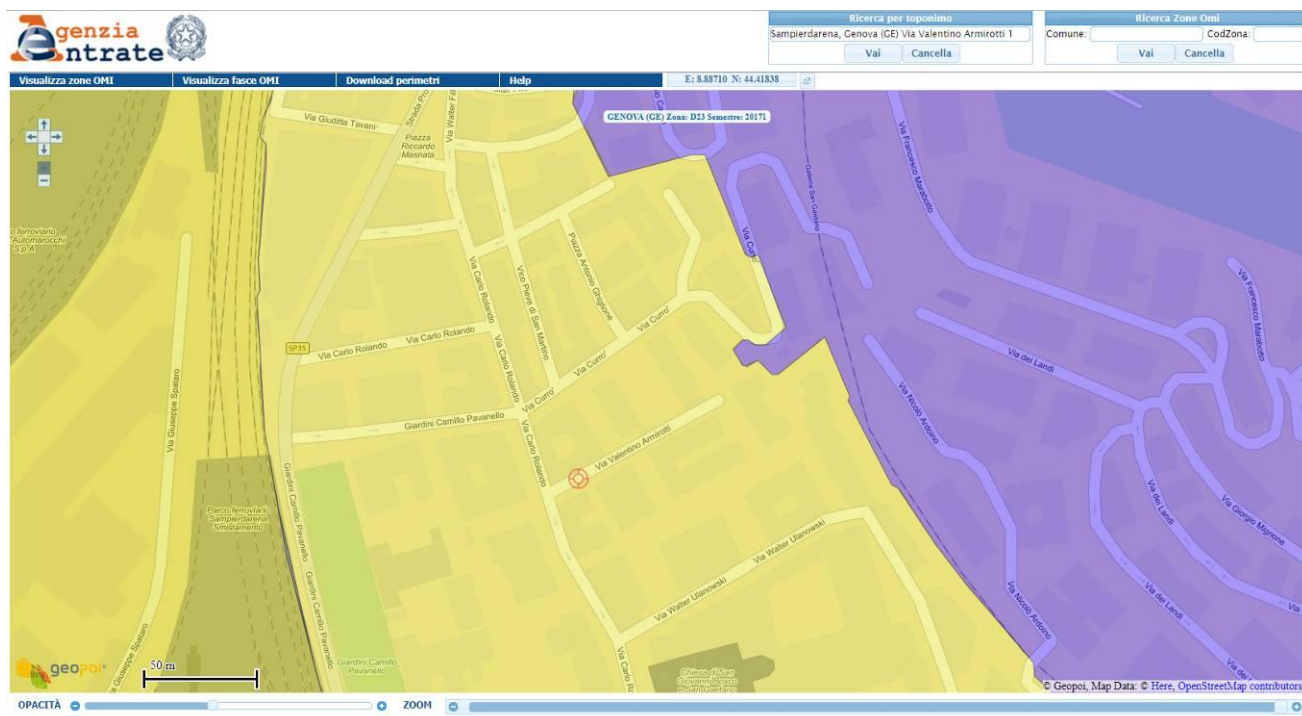
Comune : GENOVA

"O.M.I." Semicentrale –Rolando Fillak - Sampierdarena

Codice di zona C21

Tipologia prevalente – Abitazioni di tipo Economico

Destinazione - Residenziale





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL.CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Codice di zona: C21

Microzona catastale n.: 38

Tipologie prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500	L	4,7	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	4,1	6	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1450	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	1600	2350	L	7,9	11,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2200	L	8,3	11,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1450	2100	L	7,2	10,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1996.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)





**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul  
servizio ricevuto premendo su  
uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Il valore unitario a metro quadrato per autorimesse, box e posti auto coperti variano come segue.

Autorimesse da euro 1.000,00/mq ad euro 1.450,00/mq

Box da euro 1.600,00/mq ad euro 2.350,00/mq

Posti auto coperti da euro 1.550,00/mq ad euro 2.220,00/mq

Sulla base della quotazione ufficiale di riferimento, delle valutazioni effettuate dalla scrivente, da indagini di mercato esperite in loco ed attribuendo il valore mediato minimo tra le quotazioni attribuite ad autorimesse, box e posti auto coperti, pari a circa Euro 1.400,00/mq si desume il seguente valore:

Superficie commerciale mq. 2.100,00  
Valore medio /mq Euro 1.400,00

Mq. 2.100 x €/mq 1.400,00 = € 2.940.000,00  
arrotondato a € 3.000.000,00  
( dicono euro tre milioni)

Ne consegue pertanto che sull'area in oggetto potrà essere edificato un immobile il cui valore commerciale si aggira intorno ai tre milioni di euro.

### **Calcolo del costo della trasformazione**

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione. Tenuto conto che nella zona l'attività costruttiva è abbastanza intensa, attraverso un'indagine di mercato fra le imprese operanti nel settore abbiamo potuto appurare che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di € 850 al metro quadro commerciale.

Ne consegue che il costo di trasformazione dell'area risulta pari ad euro

Mq. 1.250,00 x €.850,00 = € 1.062.500,00

A tale costo dovranno essere aggiunti gli oneri di urbanizzazione dovuti pari a circa 192.346,00 oltre al costo delle opere di sistemazione della copertura pari a circa 300.000,00 .

Ne consegue che il costo di trasformazione dell'area risulta essere pari ad euro 1.554.846,00 (un milione cinquecentocinquantaquattromilaottocento quarantasei)

Ai costi di cui sopra dovranno essere aggiunti i costi di interesse bancari , di spese generali e coperture assicurative, delle mediazioni per le vendite e dei costi di vendita delle singole unità.





Tali costi, valutati complessivamente e forfettariamente, si ritiene possano aggirarsi intorno al 27% del costo di realizzazione dell'intervento per un costo complessivo di euro 765.000,00.

Tale valore sommato al valore precedentemente esposto porta ad un costo di trasformazione complessivo dell'area pari ad euro 2.319.846,00 ( duemilioni trecentodiciannovemila ottocentoquarantasei) arrotondato ad Euro 2.320.000,00

**Calcolo del valore di trasformazione (Va) Valore dell'area**

Va = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione

**Va = euro 3.000.000,00 – 2.320.000,00 = euro 680.000,00 che corrisponde al valore a base d'asta dell'unità immobiliare e che corrisponde ad una valore/metro quadro pari a**  
Euro 680.000,00 / mq. 1250,00 = **€/mq 544,00**

**8 L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

Le particelle e gli immobili oggetto di progettazione per la realizzazione del parcheggio interrato, così come da progetto depositato presso l'Amministrazione comunale, sono così individuati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano :

- 9 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **302**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**; -
- 10 **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **303**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 11 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **304**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 12 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **305**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 13 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **306**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 14 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **307**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**;
- 15 - **N.C.E.U.** del Comune di Genova, Sezione: **SAM**, Foglio: **43**, Particella: **308**,  
Natura: **D/1**; Indirizzo: **Via Armirotti**.

**1.1 Confini**

A nord–via Currò  
Ad sud: via Armirotti  
Ad est : stessa ditta  
Ad ovest: proprietà mappale 299 e proprietà civico n. 12 rosso

**1.2 Provenienza**

Dall'esame dei registri immobiliari di Genova a tutto il 10.10.2017 il bene in oggetto risulta di proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~ con sede a Genova, ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intero diritto di proprietà.



Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà esclusiva della società ~~SARAVENNA S.p.A.~~ con sede a Milano, ~~C.F. 02745030102~~ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Castello in data 28.12.1992, repertorio n. 68580/19542 registrato a Genova il 15.01.1993 al n. 671 regolarmente trascritto.

Con atto a rogito notaio Mario Cappetti in data 10 maggio 2011 Repertorio n. 19603 Raccolta n 11027 Registrato a Chiavari il 16 maggio 2011 al n. 1938 serie IT e trascritto a Genova il 17 maggio 2011 ai numeri 16774/ 11549 ( stipulato in conseguenza del contratto preliminare a rogito dello stesso Notaio in data 4/03/2011 Repertorio n. 19490/10936 trascritto a Genova il 11/03/2011 ai numero 8525/5795) l'immobile in oggetto veniva acquistato dalla società ~~SICO FINANCE S.R.L. con sede in Alessandria~~ Codice Fiscale 01978090064 per l'intero diritto di proprietà.

Con Atto a Rogito Notaio Mario CAPETTI in data 19/05/2011 Repertorio n. 19604/11028 la società Sico Finance srl cambiava denominazione in ~~ARMIROTTI S.P.A. con sede in Genova~~ Codice Fiscale 01978090064

### 16 Una sommaria descrizione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata in atti, allo stato attuale ed alla data del sopralluogo l'area in oggetto si presentava assolutamente priva di manufatti edificati visibili fuori terra.

L'area si presenta come spiazzo recintato, incolto ed abbandonato risultato di un precedente riempimento.

Sulla base di quanto relazionato dall'ing. ~~Raffaelli~~, risultano eseguiti, i muri perimetrali al contorno dell'intera area, per una profondità dei due livelli così come previsto dall'allora progetto autorizzato.

Infatti le previsioni progettuali elaborate dall'architetto ~~Mario Pizzoni~~ nel progetto presentato nel 2005, prevedeva la realizzazione di una vasca interrata sostenuta da una palificazione sui quattro lati e da tiranti provvisori; il solaio a piano strada era previsto posto in opera ad una quota inferiore rispetto a quella della viabilità pubblica ( q. 8,90) sufficiente a mettere in situ, ove previsto il verde , uno spessore di un metro di terreno naturale.

Il perimetro dell'autorimessa, due piani interrati per complessivi 67 boxes , di cui alcuni doppi, era mantenuto ad almeno metri 1.50 dai confini del lotto come richiesto dall'allora vigente PUC- Piano Urbanistico comunale; le intercapedini di delimitazione del perimetro si prevedeva fossero utilizzate per l'inserimento delle griglie di aerazione necessarie per il rispetto della normativa antincendio.

L'accesso ai piani interrati era previsto tramite rampa carrabile a doppio senso con accesso da via Armirotti e tramite un corpo scala con ascensore per disabili accessibile sia da Via Armirotti sia da Via Currò.

L'utilizzazione del piano copertura secondo le indicazioni concordate con il consiglio di circoscrizione ed in accordo con il PUC prevedevano una superficie superiore al 50% destinata a verde con la messa in opera di almeno un metro di terreno vegetale, la creazione di un prato piantumato con essenze autoctone dando luogo ad una macchia di grossi cespugli ed una bassa siepe fiorita a delimitazione del perimetro dell'area verde, all'interno della quale era proposto un percorso contemplativo con aree di sosta e panchine

Inoltre, un'area di circa 60 metri quadrati rivestita con elementi resilienti in plastica riciclata, veniva posta in opera per l'installazione di alcuni giochi per bimbi.



A completamento dell'intervento era prevista una porzione d'area pavimentata in autobloccanti , in prossimità dell'uscita carrabile dell'autorimessa, per la creazione di n. 14 posti auto pubblici di cui uno per soggetti diversamente abili.

**Il progetto presentato nel gennaio 2018 a firma Ing. ~~XXXXXXXXXX~~ di Genova, ripropone la stessa tipologia di intervento del precedente progetto. Si rimando al Capo III per la descrizione dell'intervento previsto.**

**3. Stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:**

L'immobile in oggetto alla data attuale risulta di piena Proprietà della società ~~XXXXXXXXXX~~; secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali come segue:

IN GENOVA

Unità immobiliare denunciata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio servizi Catastali – Catasto Fabbricati come segue.

Sezione SAM

Foglio 43

Mappali 320, 303, 304, 305, 306, 307, 308, graffati

Zona Censuaria 3

Categoria D/1

Rendita Catastale Euro 5.660,37

Ditta Intestata

~~XXXXXXXXXX~~. con sede a Genova

Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

Proprietà 1/1

**4. 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 con il suo carattere storico artistico;**

Sulla base del progetto depositato presso l'Amministrazione comunale di Genova, per il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto n . 393/2018 dovrà essere presentata .

- fidejussione a favore dell'Amministrazione comunale di importo pari al contributo di costo di costruzione calcolato in euro 192.346,04
- proroga e/o nuova fidejussione per un importo di euro 479.099,93 a garanzia degli obblighi di cui alla convenzione sottoscritta in data 0270272010 dal comune di Genova e dalla ~~XXXXXXXXXX~~ repertorio n. 66850 registrata in data 19/02/2010 al n. 841 in quanto la polizza rilasciata dalla UBI Banco di S. Giorgio in data 10/05/2011 n. 8874 avrà scadenza al 31/12/2020 vale a dire prima della prevista fine lavori.



5. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Sull'Immobile in oggetto gravano le seguenti formalità

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 05/07/2011 ai numeri 23016/4208

In forza di mutuo a rogito Notaio Mario Cappetti in data 27/06/2011 Repertorio n. 19715/11124 per la complessiva somma di Euro 3.000.000,00 a garanzia dell'importo di euro 1.500.000,00 tasso del 3.95% per la durata di 17 anni sul bene in oggetto a favore di BANCO SAN GIORGIO con sede a Genova, e domicilio eletto a Genova via Ceccardi n. 1

Codice fiscale : 02942940103 contro

~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede a Genova, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intero diritto di proprietà;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Genova il 7/12/2016 a numeri 36580/6217

In forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Genova in data 3/11/2015 Repertorio n. 3172 per la complessiva somma di euro 29.000,00 a garanzia dell'importo di euro 20.000,00 sul bene in oggetto a favore di

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

contro

~~XXXXXXXXXXXX~~. con sede a Genova codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intero diritto di proprietà;

- Atto esecutivo trascritto a Genova il 16/08/2017 ai numeri 27319/19321

In forza di verbale di pignoramento n. 6211/2017 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Genova, il 3/7/2017 sul bene in oggetto a favore di

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo, codice fiscale 03053920165 contro

~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede a Genova codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intero diritto di proprietà;

Si precisa inoltre che in relazione all'immobile in oggetto risulta trascritto a Genova il 22/2/2010 ai numero 5988/4090 Atto di Convenzione Edilizia a rogito Notaio Edda Odonà in data 2/2/2010 Repertorio n. 66850 a favore di Comune di Genova - con sede a Genova, Codice fiscale 00866930102 contro

~~XXXXXXXXXXXX~~

Codice Fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intero diritto di proprietà.

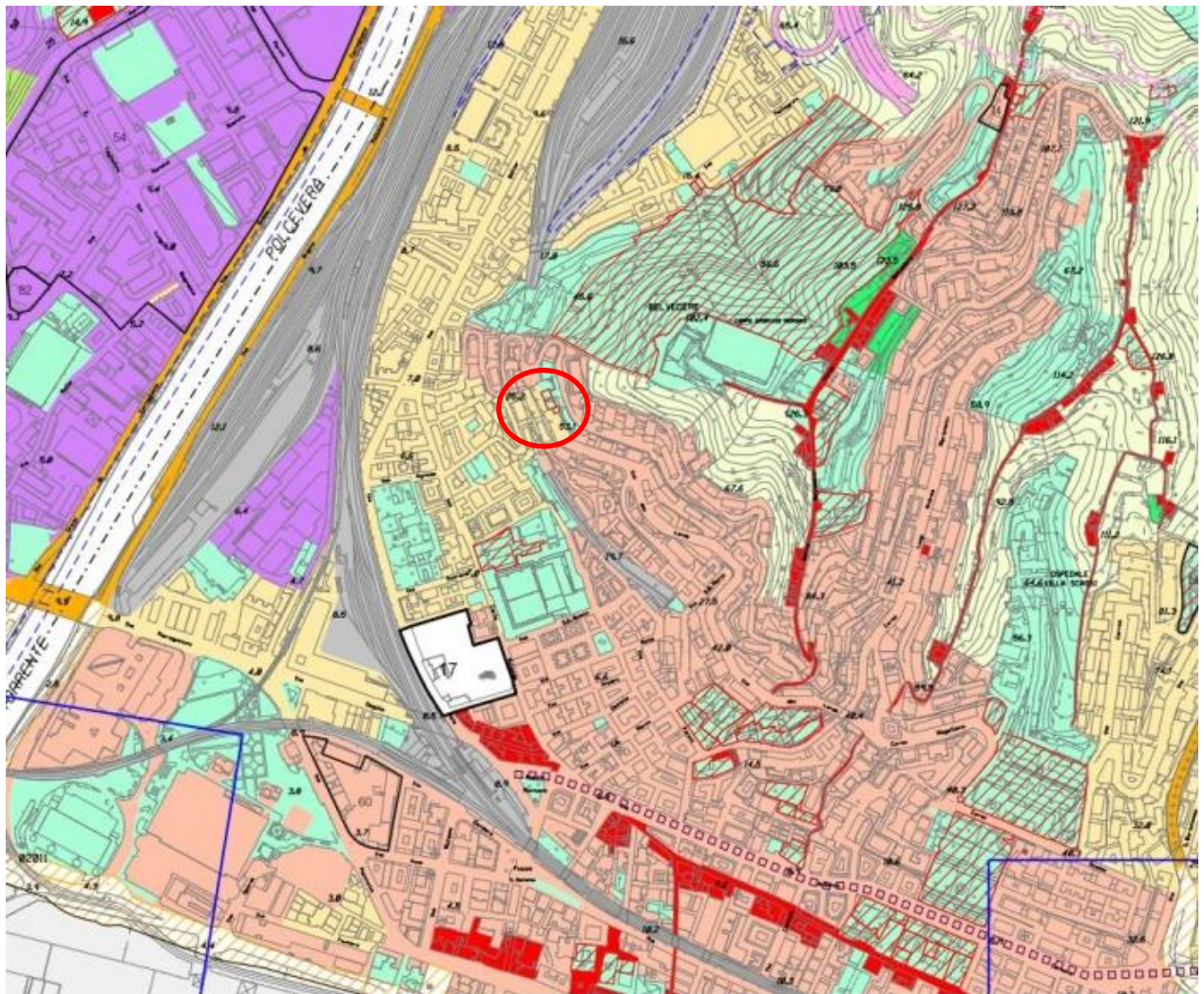
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.



L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati.

### 6.1. Dati Urbanistici

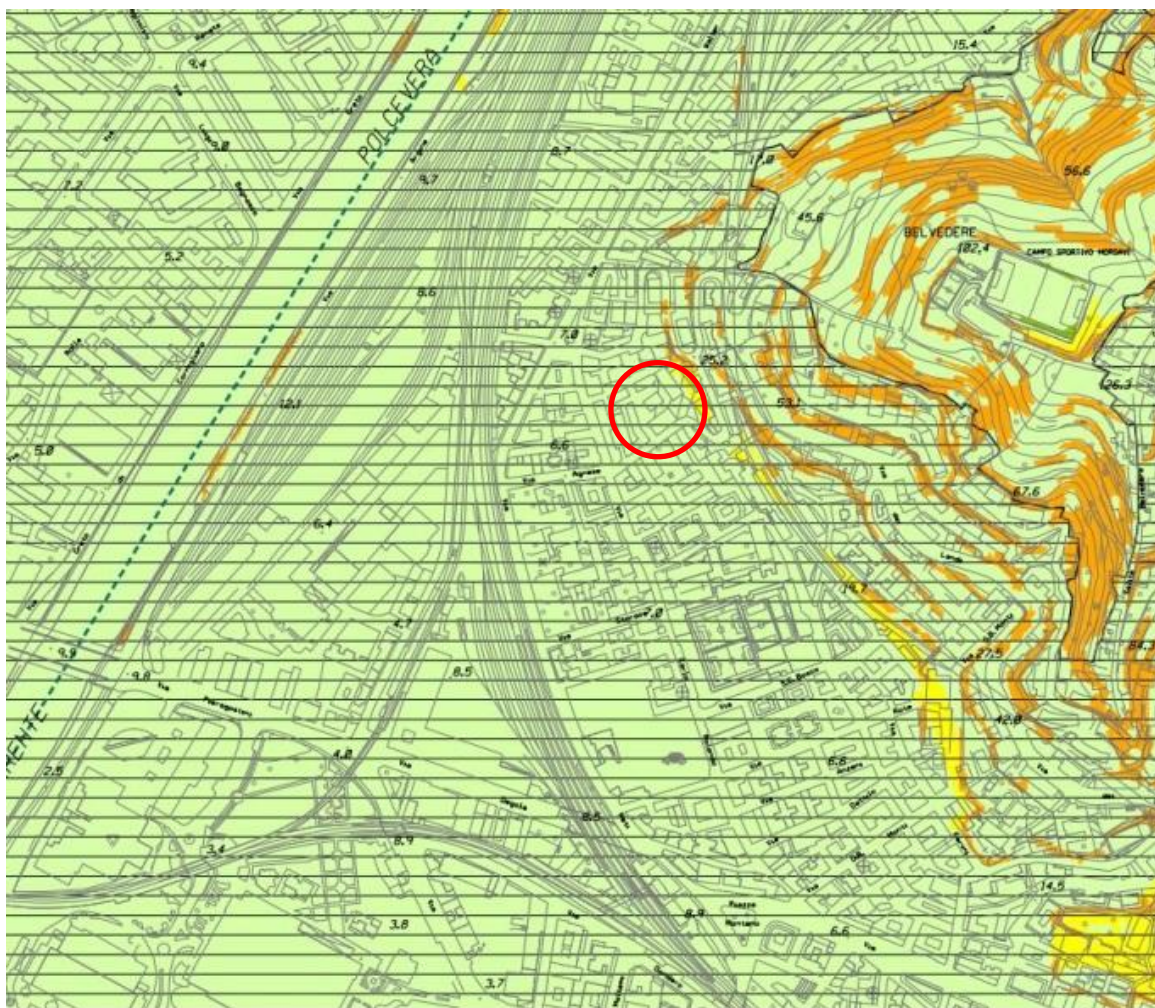
L'area oggetto d'intervento era individuata nel P.U.C. 2000 del Comune di Genova come zona FF, divenuta nel nuovo P.U.C. 2015 zona SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici.



SERVIZI PUBBLICI	
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
	SIS-S servizi territoriali

Stralcio PUC vigente, zona SIS-S: servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici





### LEGENDA



-  Zona A: Aree con suscettività d'uso non condizionata
-  Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata
-  Zona C: Aree con suscettività d'uso limitata
-  Zona D: Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche
-  Zona E: Aree con suscettività d'uso fortemente condizionata
-  Zona urbanizzata
-  Limiti amministrativi: Comune e Municipi

*Stralcio componente geologica vigente, zona B: area con suscettibilità d'uso non condizionata*





## LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA Il numero superiore indica il servizio posto in copertura Il parcheggio è indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI		SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
	CIMITERI		SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI		RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI		RETE DEI PICCOLI PROGETTI
	PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA		CONFINE MUNICIPIO
	PARCHEGGI ESISTENTI		LIMITE DI CENTRO ABITATO
	PARCHEGGI PREVISTI		CONFINE DI COMUNE
	SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		

*Stralcio sistemi e servizi pubblici, zona servizi di verde pubblico gioco sport e spazi pubblici attrezzati previsti*

L'area non risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per i vincoli dipendenti dagli aspetti idrogeologici era stata presentata, insieme alla richiesta di Permesso di Costruire, la relazione geologica redatta dalla dott. geol. Brancucci che resta valida. Tuttavia, in seguito all'entrata in vigore del nuovo P.U.C. e delle nuove Norme Geologiche, sono state inserite specifiche indicazioni sugli elaborati grafici.

In particolare al punto 4 delle Norme Generali del Puc viene affrontato il capitolo riguardante la Tutela e sicurezza dei suoli dal quale si evince quanto segue:

*“Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, da osservare anche nel caso di sistemazioni a gradoni su piani sfalsati.*

*Il fronte di scavo è determinato dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello.*

*Non è consentita la realizzazione di costruzioni interrato ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo. “*

Come confermato dalle mail intercorse tra l'Ing. Paese e il geom. Garofalo, e dalla documentazione fotografica presentata, si può affermare che nel febbraio 2014 la quota di fondo scavo delle trincee perimetrali, realizzate per l'esecuzione del secondo tratto di sottomurazione, era variabile da +3,00 a +3,80. Tale trincee erano state realizzate lungo tutto il perimetro dell'autorimessa fatta eccezione sul lato di Via Armirotti in corrispondenza dell'accesso carrabile al cantiere (vedi elaborati grafici).

Considerando le quote come un'altezza di scavo effettivamente già raggiunta durante i lavori e definendo queste quote come “stato attuale” la distanza tra la testa palo, considerata come il “perimetro della nuova costruzione”, e il perimetro degli edifici limitrofi, è maggiore della differenza tra il fondo scavo di progetto originario e quello effettuato.

Per quanto sopra esposto l'intervento risulta conforme al nuovo piano urbanistico ed in particolare al punto 4 delle Norme Generali del PUC.

Per quanto riguarda il punto 9 delle Norme Geologiche, (Norme di salvaguardia idrogeologica: riduzione delle impermeabilizzazioni nel territorio urbanizzato e nuove impermeabilizzazione) si allega la verifica della permeabilità dei suoli, basata sull'elaborato grafico n°16, dalla quale si evince la necessità di inserire una vasca di laminazione pari a 27,5 mc. Tale vasca di laminazione sarà integrata nella platea di fondazione e collegata alla fognatura esistente su Via Armirotti mediante un sistema di pompe di sollevamento correttamente dimensionate per generare un ritardo di immissione come previsto dalle Norme.

Non esistono vincoli particolari sull'immobile in oggetto.





## 6.2 Titoli edilizi – IN FASE DI RILASCIO

Come si evince dalla documentazione allegata in atti e reperita presso il Comune di Genova, é in fase di rilascio il rinnovo, per la parte ancora da eseguire, del permesso di costruire n. 39 del 18/1/2011 relativo alla costruzione di un'autorimessa interrata con sovrastante sistemazione a verde e parcheggi pubblici

## 6.3 Dichiarazione di agibilità

Alla data attuale, trattandosi di immobile ancora da completare, non esiste agibilità che potrà essere rilasciata a completamento dei lavori

## 6.4 Regolarità edilizia

Si richiama il precedente punto 6.

## 7. La formazione degli eventuali lotti tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

L'area in oggetto NON è frazionabile in lotti.

La scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessità.

Con osservanza

Genova, 14 marzo 2018

L'ESPERTO D'UFFICIO  
Arch. Gabriella Innocenti



## ALLEGATI

ALLEGATO A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGHI
ALLEGATO B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ANTE OPERAM REPERITA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI
ALLEGATO C	DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO IL COMUNE DI GENOVA
ALLEGATO D	PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE
ALLEGATO E	PRE PARERE COMUNE DI GENOVA PER RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE
ALLEGATO F	STRALCI PROGETTUALI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE
ALLEGATO G	COSTO OPERE DI COMPLETAMENTO ( 2015)

## ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 173 bis DELLA LEGGE n. 80/2005

Il sottoscritto architetto Gabriella Innocenti in qualità di esperto nominato nella procedura promossa **UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a PROCEDENTE** - nei confronti di ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ **ESECUTATO**, per l'immobile sito in comune di Genova, Via Sampierdarena n. 11/9 attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, a mezzo di posta ordinaria nel rispetto della normativa vigente.

L'ESPERTO D'UFFICIO  
Arch. Gabriella Innocenti

