STUDIO TECNICO CARMELI
Geom. Laur. Carmeli Andrea

Spett.le **Sign.ra Porcari Anna**
Via Camillo Hajech civ.2
20100 – Milano (MI)

OGGETTO: CONTROLLO URBANISTICO-CATASTALE relativamente all'appartamento di proprietà Sign.ri sito nel Comune di Sestri Levante (GE) in Piazza Chiesa S. Vittoria civ.44 int.1 ai piani primo sottostrada e terra, censito al N.C.E.U. della Provincia di Genova al Foglio 16 Mappale 1578 Sub. 17 Mappale 1580 Sub.36.

Il sottoscritto:

Geom. Laur. CARMELI Andrea

in qualità di tecnico incaricato,

a seguito di sopralluoghi da me effettuati in loco e raffronto con la documentazione urbanistica ricercata tramite accesso atti presso l'archivio edilizio del Comune di Sestri Levante, relativamente all'appartamento sopracitato sito in Piazza Chiesa S. Vittoria civ.44 int.1 ai piani primo sottostrada e terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sestri Levante (GE) al Foglio 16 Mappale 1578 Subalterno 17 e Mappale 1580 Subalterno 36,

in adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto professionista

ELENCA

i titoli abilitativi reperiti inerenti l'immobile in oggetto:

1. *Permesso di costruire rilasciato al numero 192 del 14/11/2007 er la modifica della destinazione d'uso da magazzino a residenza e fusione unità abitative;*
2. *Comunicazione di fine dei lavori relativi al Permesso di Costruire sopracitato n.192/2007 protocollata al numero 14628 o con indicazione data effettiva di conclusione dei lavori il 25/05/2010;*
3. *Richiesta certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile in oggetto di Piazza Chiesa S. Vittoria 44-1 presentata in data 15/06/2010 al prot. n. 14629 seguita da, su richiesta di documentazione mancante del Comune con*

documentazione integrativa inviata in data 02/08/2010 al prot. n.20192 attraverso la quale si è configurato il rilascio del titolo a seguito del silenzio-assenso del Comune ai sensi dell'ex art.37 della L.R.16/08;

4. *Planimetria catastale dell'appartamento civ.44-1 di Piazza Chiesa S. Vittoria censito al subalterno 17 del foglio 16 mappale 1578 e subalterno 36 del mappale 1580 presentata in data 03/06/2010 con causale fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n.GE0195122);*
5. *Planimetria catastale dell'area urbana corrispondente all'area esterna di ingresso all'appartamento in oggetto civ.44-1 di Piazza Chiesa S. Vittoria censito al subalterno 6 del foglio 16 mappale 1578 presentata in data 04/10/2000 con causale frazionamento per trasferimento diritti (pratica n.95738) .*

Confrontando i titoli abilitativi Comunali reperiti, le rappresentazioni catastali e lo stato attuale dei luoghi non è possibile rilasciare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità con le rappresentazioni architettoniche/catastali (si allega idonea planimetria di raffronto) e più precisamente:

1. al piano primo seminterrato non risulta presente il locale antibagno in quanto il locale soggiorno/parete cottura presenta l'accesso diretto al bagno;
2. al piano terra la scala di accesso al piano superiore risulta priva di tramezze che ne delimitano lo spazio sottostante, non sono presenti i gradini di accesso frontistanti il portone d'ingresso all'appartamento ed i muri perimetrali e di spina presentano lievi diversità di tracciamento e assenza di nicchie perimetrali e di spina; sulle tavole grafiche non risultano inoltre rappresentate le travi lignee portanti a soffitto e gli elementi portanti ad arco di spina;
3. al piano terra è presente una diversa distribuzione delle tramezze interne che ha comportato la creazione di una camera di superficie ridotta in adiacenza al bagno ed una seconda camera da letto ad accesso diretto dalla scala interna che la divide in due locali;
4. il piano terra non risulta più dotato di ingresso indipendente dal vano scala condominiale presente sul lato est in quanto la parete in questione adiacente all'atrio condominiale è stata spessorata ed inoltre il locale bagno è stato parzialmente sopraelevato verso il lato ovest dove insistono doccia e w.c. .

Le difformità sopracitate ai **punti 2-3-4** si possono regolarizzare attraverso l'elaborazione e invio delle seguenti pratiche:

- Comunicazione di inizio lavori asseverata per opere già realizzate ai sensi dell'art.6 bis comma 5) per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le difformità sopracitate i punti 2-3-4 riscontrate presso l'appartamento che prevedono i seguenti costi ed una tempistica per l'elaborazione e invio della pratica sui 40-60 giorni:

Spesa Comune per diritti di segreteria	Euro	150,00
Spesa Comune come sanzione fissa	Euro	1.000,00
Onorario tecnico per espletamento pratica	Euro	1.500,00

- Elaborazione e invio variazione catastale D.O.C.F.A. (documento catasto fabbricati) per la corretta rappresentazione planimetrica catastale dell'appartamento che prevede i seguenti costi ed una tempistica per l'elaborazione e invio delle pratiche sui 30-45 giorni:

Spesa Catasto come diritti di segreteria	Euro	70,00
Onorario tecnico per espletamento pratica	Euro	900,00

Si fa presente che la difformità sopracitata al **punto 1** non si può regolarizzare in quanto da regolamento edilizio e da regolamento igienico-sanitario occorre che il bagno, annesso ad un locale residenziale (tranne per le camere da letto), sia obbligatoriamente disimpegnato attraverso spazi dotati di porte o in alternativa deve essere presente un' antibagno.

Per il motivo sopracitato, prima di presentare le pratiche edilizie e catastali preventivate, occorre che lo stato dei luoghi al piano terra e precisamente il locale antibagno sia ripristinato come da rappresentazione architettonica e catastale presente attualmente agli atti.

Si fa presente che aggiornando la planimetria catastale allo stato di fatto la rendita catastale non dovrebbe aumentare in quanto il numero dei vani catastali rimarrebbe inalterato.

Iscrizione Collegio dei Geometri Genova n. 345
[redacted].F: CRMDR82S09C621U P.I. 01831040991

[redacted]

Ad evasione dell'incarico conferitomi porgo distinti saluti.

Sestri Levante, lì 30/01/2026

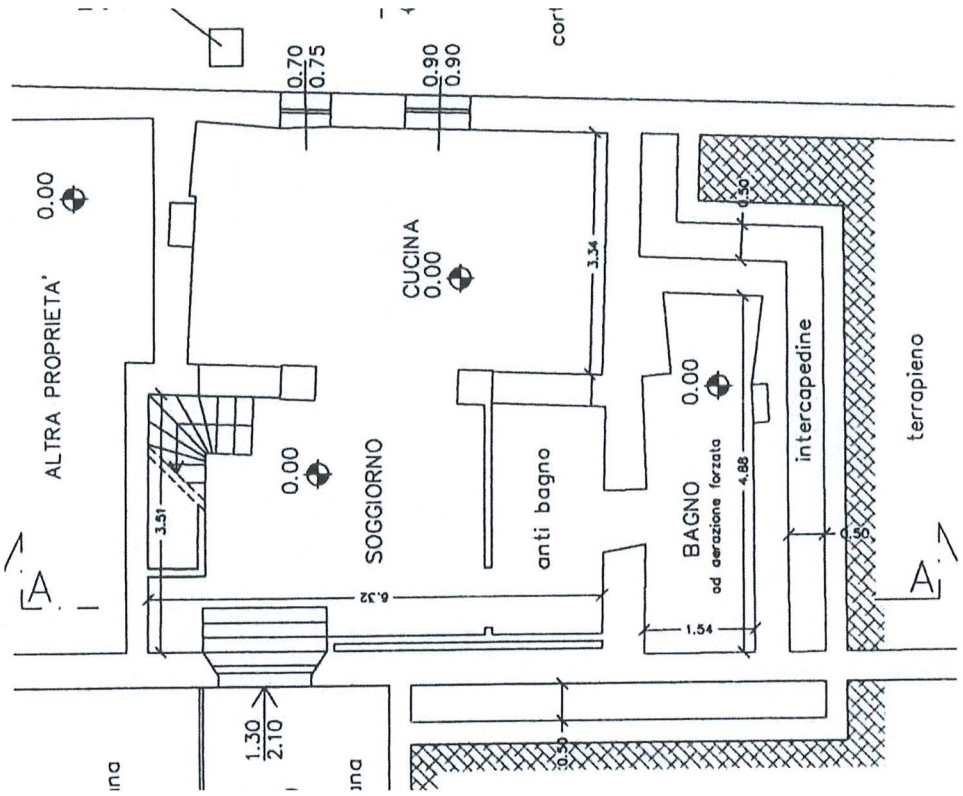
Geom. Laur. CARMELI Andrea

(tecnico incaricato)

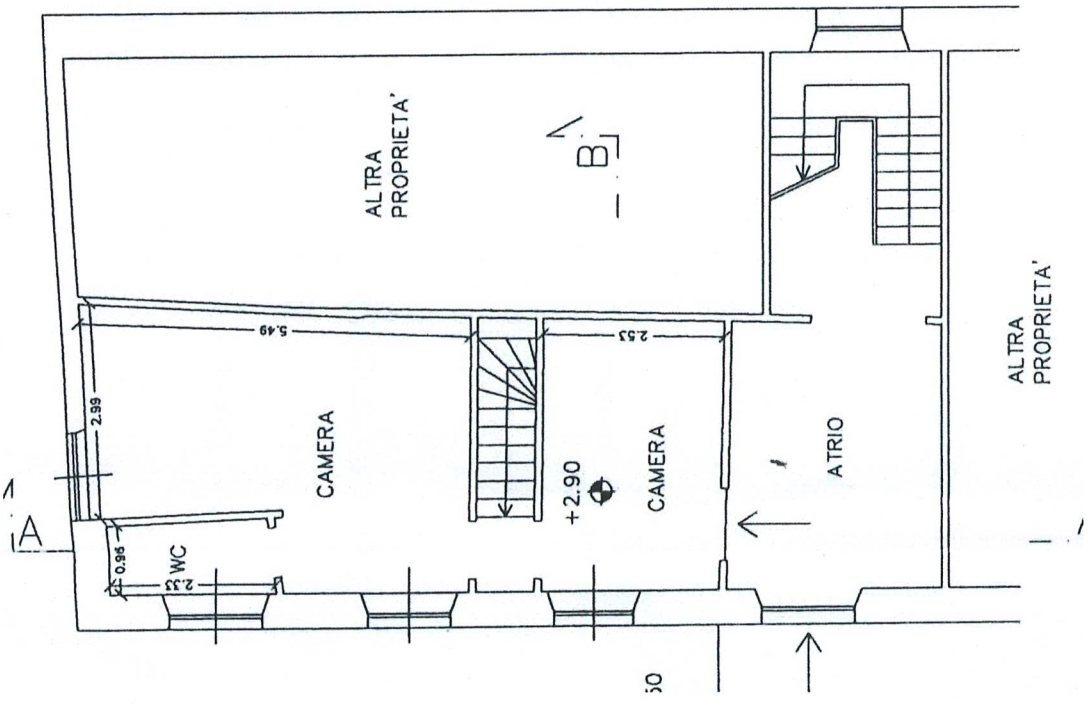


[redacted]

STATO AUTORIZZATO



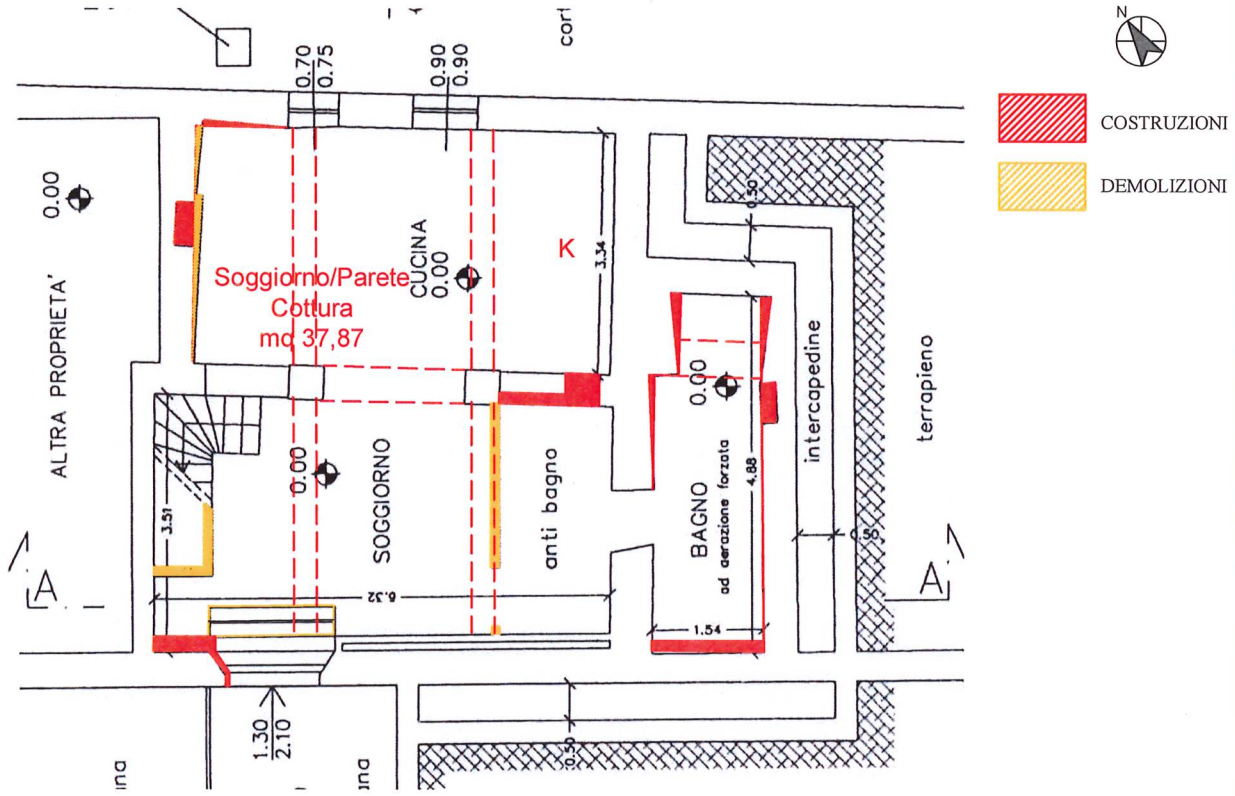
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



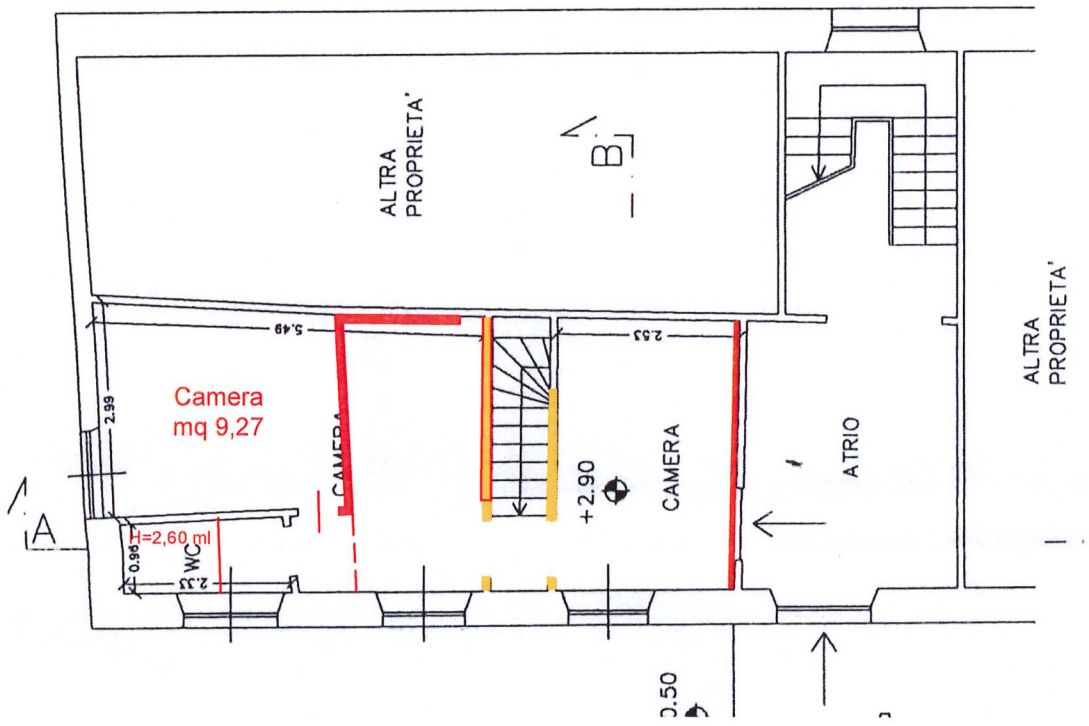
PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100

STATO DI RAFFRONTO AUTORIZZATO-ATTUALE



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100