

---

**TRIBUNALE DI CHIAVARI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**ISTITUTO SCOLASTICO A MANZONI CHIAVARI**

N. Gen. Rep. **000080/10**

**Giudice Dr. Fabrizio Garofalo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Gianluca Mosto  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2841  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 275  
C.F. MSTGLC72A24E488D- P.Iva 01150060992*

*con studio in Sestri Levante (Genova) Via E Fico 106/12  
telefono: 018541675  
cellulare: 3392545575  
fax: 018541675  
email: archmostogianluca@libero.it*

**Beni in Cogorno (Genova) Corso Risorgimento civ. 254/14  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Cogorno (Genova), frazione San Salvatore Corso Risorgimento civ. 254/14. (All.to n. 1 – 2 )

Cogorno è un comune italiano di 5.631 abitanti della provincia di Genova in Liguria. La sede comunale è situata presso la frazione di San Salvatore.

Cogorno è situata tra la val Fontanabuona e la val Graveglia, con il maggior insediamento urbano sviluppatosi lungo l'alto e mediano bacino idrografico della sponda sinistra del fiume Entella, e le sovrastanti colline, a circa 40 chilometri ad est di Genova. Tra i rilievi il monte San Giacomo, antico luogo di estrazione dell'ardesia.

Il territorio comunale è costituito, oltre al capoluogo, dalle frazioni di Breccanecca, Costa, Monticelli, Panesi e San Salvatore (detta anche San Salvatore dei Fieschi), quest'ultima sede effettiva del comune, per un totale di 9,1 chilometri quadrati. Confina a nord con il comune di Carasco, a sud con Lavagna, ad ovest con Chiavari e ad est con Ne.

L'immobile si trova per la precisione nella frazione di san Salvatore, lungo la piano del Fiume Entella, nelle immediate vicinanze del centro abitato.

L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale. Dall'ingresso si accede ad ampio corridoio di servizio sul quale si affacciano tutti i locali dell'appartamento, ovvero:

- ❖ soggiorno;
- ❖ bagno dotato d'aerazione diretta verso l'esterno;
- ❖ rip;
- ❖ cucina;
- ❖ n° 2 camere da letto;

Posto al piano 3°, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa **mq 100,09**. ( All.to n° 5 )

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a: ( All.to n° 4 )

- ❖ +++++, nata il ++++++ a ++++++ cod. fisc. ++++++, proprietaria per 4/6;
- ❖ ++++++, nata il ++++++ a ++++++ cod. fisc. ++++++, proprietaria per 1/6
- ❖ +++++, nato il ++++++ a ++++++ cod. fisc. ++++++, proprietario per 1/6;

foglio 6, mappale 2168, subalterno 32, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano 3, - rendita: € 330,53, - registrata all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: da nord in senso orario:

appartamento altra proprietà, muro perimetrale su corte condominiale, appartamento altra proprietà, vano scale.

- A.1. **Cantina:** pertinenziale ubicata al piano sottotetto e denunciata all'UTE di Genova, sezione catasto Urbano, come accessorio diretto non comunicante dell'appartamento di cui sopra. ( All.to n° 4 – 5 – 6 )

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/6 di locale deposito, sito in Cogorno (Genova), frazione San Salvatore Corso Risorgimento civ. 254. ( All.to n° 1 - 2 )

Cogorno è un comune italiano di 5.631 abitanti della provincia di Genova in Liguria. La sede comunale è situata presso la frazione di San Salvatore.

Cogorno è situata tra la val Fontanabuona e la val Graveglia, con il maggior insediamento urbano sviluppatosi lungo l'alto e mediano bacino idrografico della sponda sinistra del fiume Entella, e le sovrastanti colline, a circa 40 chilometri ad est di Genova. Tra i rilievi il monte San Giacomo, antico luogo di estrazione dell'ardesia.

Il territorio comunale è costituito, oltre al capoluogo, dalle frazioni di Breccanecca, Costa, Monticelli, Panesi e San Salvatore (detta anche San Salvatore dei Fieschi), quest'ultima sede effettiva del comune, per un totale di 9,1 chilometri quadrati. Confina a nord con il comune di Carasco, a sud con Lavagna, ad ovest con Chiavari e ad est con Ne.

L'immobile si trova per la precisione nella frazione di san Salvatore, lungo la piano del Fiume Entella, nelle immediate vicinanze del centro abitato.

Composto da un unico locale deposito, ubicato al piano terra, del fabbricato già sopra descritto nella presente relazione di stima, al "Bene A".

Posto al piano Terreno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 10,69.** ( All.to n° 5 )

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a: ( All.to n° 4 )

- ❖ ++++++, nata il ++++++ a ++++++ cod. fisc. ++++++, proprietaria per 4/6;
- ❖ ++++++, nata il ++++++ a +++ cod. fisc. +++, proprietaria per 1/6
- ❖ +++++, nato il ++++++ a ++++++cod. fisc. ++++++, proprietario per 1/6;

foglio 6, mappale 2168, subalterno 15, categoria C/2, classe U, composto da vani 10 mq, posto al piano 3, - rendita: € 20,66, - registrata all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: da nord in senso orario:  
corte condominiale, vano scala condominiale.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono);  
biblioteca (buono);  
campo da tennis (sufficiente);  
campo da calcio (buono);  
centro commerciale (sufficiente);  
centro sportivo (buono);  
cinema (sufficiente);  
farmacie (buono);  
municipio (buono);  
negozio al dettaglio (buono);  
ospedali (buono);  
palestra (buono);  
parco giochi (buono);  
piscina (sufficiente);  
polizia (sufficiente);  
scuola elementare (buono);  
scuola materna (buono);  
scuola media inferiore (buono);  
scuola media superiore (buono);  
spazi verdi (buono);  
supermercato (buono);  
verde attrezzato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono i Comuni Costieri di:

- ❖ Chiavari;
- ❖ Lavagna;
- ❖ Zoagli;
- ❖ Rapallo.

Collegamenti pubblici (km): ❖ autostrada (Casello Autostradale di Lavagna circa 1,50 km);  
❖ ferrovia (Stazione di Lavagna circa 3,00 Km);  
❖ porto (Porto Turistico di Lavagna circa 3,00 Km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: ( All.to n° 12 )

- ❖ +++++, nata a P++++ il ++++++ cod. fisc. ++++++ in qualità di comproprietaria dell'Immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni: (All.to n° 13)*

**Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo:**

**a favore di**

❖ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE A ROMA, COD. FISC. 00651990582;**

**contro**

❖ **++++, nato il ++++++ a +++ cod. fisc. +++++, proprietario per 1/6,**

a firma di Tribunale di Chiavari, cod. fisc. 82004750103 in data 29/12/2000 ai nn. repertorio 1010/2000, iscritto a Chiavari in data 11/05/2001, con nota n. 17, registro generale n. 4084, registro particolare n. 472.

❖ importo ipoteca: 30.000.000,00 Lire

❖ importo capitale: 19.642.909,00 Lire

La presente Iscrizione e sul diritto di proprietà per la quota di 1/6, tra gli altri dei seguenti beni così descritto nel Quadro B - Immobili:

Unità Negoziale 2

Immobile 1

Comune di Cogorno, Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 110, sub 15, Natura C/2 Magazzino e locali di deposito, consistenza 10 mq, via Provinciale civ. 17.

Immobile 2

Comune di Cogorno, Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub. 32, Natura A/3 Abitazione di tipo Economico, consistenza 5 vani, via Provinciale 17, piano 3.

***La cancellazione di tale iscrizione comporterà un costo pari a € 262,00, salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.***

4.2.2. *Pignoramenti: (All.to n° 13)*

**Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

**a favore di**

❖ **Devoto Marta nata il 05/10/1941 a San Colombano Certenoli (GE), cod. fisc. DVT MRT 41R45 H802R;**

**contro**

❖ **+++++ nato a ++++++ cod. fisc. ++++++;**

a firma di Tribunale di Chiavari, cod. fisc. 82004750103 in data 13/07/2010 ai nn. repertorio 609, trascritto a Chiavari in data 09/11/2010, con nota n. 65, registro generale 9805, registro particolare n. 7157.

Il presente Pignoramento è sul diritto di proprietà per la quota di 1/6 dei seguenti beni così descritti nel Quadro B - Immobili:

Unità negoziale 1

Immobile 1

Comune di Cogorno, Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 2168, sub 15, Nature C/2 - Magazzino e locali di deposito, consistenza 10,00 mq, Corso Risorgimento civ. 254, piano terra;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Cogorno, Comune Catastale G1BK - Cogorno, (GE), Catasto fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub 15

Immobile 2

Comune di Cogorno (GE), catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 2168, sub 32, Natura A/3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, Corso Risorgimento 254, interno 14 piano 3;

Identificazione nella formalità precedente

Comune di Cogorno, Comune Catastale G1BK - Cogorno (GE), Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub 32.

Si precisa che nel Quadro D - Ulteriori Informazioni si riporta: *“Si trascrive fino alla concorrenza della somma precettata di Euro 9.995,73 oltre le successive occorrende, ivi comprese le spese per l'esecuzione forzata e gli interessi successivi alla notifica dell'atto di precetto. La signora Devoto Marta interviene come legale rappresentante dell' "Istituto Scolastico A. Manzoni.”*

***La cancellazione di tale iscrizione comporterà un costo pari a € 262,00 salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.***

\*\*\*\*\*

**Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

*a favore di*

❖ **Devoto Marta nata il 05/10/1941 a San Colombano Certenoli (GE),  
cod. fisc. DVT MRT 41R45 H802R;**

*contro*

❖ **+++++nato a +++++ cod. fisc. +++++;**

a firma di Tribunale di Chiavari, cod. fisc. 82004750103 in data 13/07/2010 ai nn. repertorio 609 trascritto a Chiavari in data 04/08/2010 con nota n. 49, registro generale 7416, registro particolare n. 5444.

Il presente Pignoramento è sul diritto di proprietà per la quota di 1/6 dei seguenti beni così descritti nel Quadro B - Immobili:

Unità negoziale 1

Immobile 1

Comune di Cogorno, Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 2168, sub 15, Natura C/2 - Magazzino e locali di deposito, consistenza 10,00 mq, Corso Risorgimento civ. 254, piano terra

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Cogorno, Comune Catastale G1BK - Cogorno, (GE), Catasto fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub 15.

*Immobile 2*

Comune di Cogorno (GE), catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 2168, sub 32, Natura A/3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, Corso Risorgimento 254, interno 14 piano 3;

Identificazione nella formalità precedente

Comune di Cogorno, Comune Catastale G1BK - Cogorno (GE), Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub 32.

Si precisa che nel Quadro D - Ulteriori Informazioni si riporta: *“Si trascrive fino alla concorrenza della somma precettata di Euro 9.995,73 oltre le successive occorrenze, ivi comprese le spese per l'esecuzione forzata e gli interessi successivi alla notifica dell'atto di precetto. La signora Devoto Marta interviene come legale rappresentante dell' "Istituto Scolastico A. Manzoni.”*

***La cancellazione di tale iscrizione comporterà un costo pari a € 262,00 salvo onorario d'eventuale professionista incaricato.***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: (All.to n° 5 – 6 – 7)*

Lo scrivente comunica che tra lo stato attuale e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n° 93 e succ. var. esistono difformità, consistenti in:

BENE A - Appartamento:

- ❖ diversa sistemazione della tramezzatura interna e della consistenza dell'u.i.u;

BENE B - Locale deposito:

- ❖ Ampliamento della consistenza dell'u.i.u;

Entrambe regolarizzabili mediante istanza art. 49 Legge Regionale 16/2008.

**Articolo 49**

**(Accertamento di conformità di interventi soggetti a permesso di costruire o a DIA facoltativa)**

1. In caso di interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire o di DIA facoltativa di cui all'articolo 24, comma 2, o in difformità da essi, fino alla scadenza dei termini perentori di cui agli articoli 45, comma 2, 46, comma 1, e 47, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle altre sanzioni amministrative pecuniarie di cui alla presente legge, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Ove gli interventi di cui al comma 1 siano stati realizzati in zone assoggettate a vincolo paesaggistico e senza la preventiva autorizzazione, il rilascio del permesso in sanatoria deve essere preceduto dall'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Autorità preposta alla tutela del suddetto vincolo ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

3. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di interventi gratuiti a norma di legge, in misura pari a quella prevista in applicazione della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità ovvero con variazioni essenziali, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo edilizio.

4. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali sulla richiesta si intende formato il silenzio rifiuto impugnabile ai sensi dell'articolo 2, comma 5, della l. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni.

5. Non è ammessa la sanatoria per interventi edilizi che non presentino entrambi i requisiti di conformità di cui al comma 1, con conseguente applicazione delle pertinenti sanzioni penali e amministrative, fatto salvo il caso in cui la conformità urbanistico - edilizia al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria sia conseguita dall'approvazione di un nuovo piano urbanistico comunale. In tale ipotesi, fermi restando gli effetti penali, per la regolarizzazione amministrativa degli interventi urbanistico edilizi è comminata la pertinente sanzione amministrativa pecuniaria pari al triplo del contributo di costruzione, ovvero, in caso di interventi gratuiti a norma di legge, in misura doppia di quella prevista in applicazione della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

\*\*\*\*\*

*Spese regolarizzazione difformità Urbanistiche - Edilizia*

\*\*\*\*\*

**Bene A -**

istanza art 49, comprensivo di diritti, spese, oneri ed onorari  
eventuale tecnico incaricato: € 6.000,00

**Bene B -**

istanza art 49, comprensivo di diritti, spese, oneri ed onorari  
eventuale tecnico incaricato: € 2.500,00

**Oneri totali:** € 8.500,00

**4.3.2. Conformità catastale: (All.to n° 5 - 8 - 9)**

Lo scrivente comunica che tra lo stato attuale e le planimetrie catastali agli atti esistono lievi difformità, consistenti in:

**BENE A - Appartamento:**

- ❖ diversa sistemazione della tramezzatura interna e della consistenza dell'u.i.u;

regolarizzabili mediante presentazione presso l'U.T.E. di Genova sezione Catasto Urbano, di Istanza Variazione Docfa:



\*\*\*\*\*

*Spese regolarizzazione difformità Catastali*

\*\*\*\*\*

**Bene A –**

istanza DOCFA, comprensivo di diritti, spese ed onorari  
eventuale tecnico incaricato: € 500,00

**Oneri totali:** € 500,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: ( All.to n° 11 )**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

Amministrazione ordinaria in anno in corso € 1.004,54

Saldo anno 2009 – 2010 € 236,87

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Spese Generali = millesimi 83,08 di proprietà

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: ( All.to n° 13 )**

**6.1 Attuali proprietari:**

dal 15/09/1994 ad oggi

- ❖ +++++, nata il +++++ a +++++ cod. fisc. +++++, proprietaria per 4/6;
- ❖ +++++, nata il +++++ a +++++ cod. fisc. +++++, proprietaria per 1/6
- ❖ +++++, nato il +++++ a +++++ cod. fisc. +++++, proprietario per 1/6;

proprietari dal 15/09/1994 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro - Chiavari in data 23/12/1999 ai nn. repertorio 59/853/1, trascritto a Chiavari in data 15/01/2000 con nota di presentazione 60, registro generale n. 307, registro particolare n. 235.

Con la presente Denuncia di Successione si è trasferito il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti beni così descritti nel Quadro B – Immobili:

Unità Negoziale 1

Immobile 1

Comune di Cogorno, Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub 15, Natura C/2 Magazzini e locali di deposito, consistenza 10 mq,

Immobile 2

Comune di Cogorno, Catasto Fabbricati, foglio 6, mappale 1150, sub 32, Natura A/3 Abitazione di tipo Economico, consistenza 5 vani.

I soggetti intervenuti sono i seguenti così descritti nel Quadro C- Soggetti:

A favore

- ❖ +++++, nata il +++++ a +++, cod. isc. ++++++per il diritto di propirtea di 1/6;
- ❖ +++++ nata il ++++++ a Corniglio cod. fisc.+++++ per il dirittodi proprietà di 1/6;
- ❖ +++++, nato il +++++ a +++++ cod. fisc.+++++ per il diritto di proprietà di 1/6;

Contro

- ❖ +++++, nato il +++++ a +++++, (CE), cod. fisc. ++++++, per il diritto di proprietà di 1/2;

Nel Quadro D - Ulteriori informazioni si precisa che "Erede 1 coniuge - 2 figlia - 3 figlio".

**6.2 Precedenti proprietari:**

*antecedente il ventennio al 15/09/1994*

- ❖ ++++++, nata il +++++ a +++++), cod. fisc. ++++++, proprietaria per 1/2;
- ❖ +++++, nato il ++++++ a +++++ cod. fisc. ++++++, proprietari per 1/2;

DA data antecedente il ventennio al 15/09/1994.

**7. PRATICHE EDILIZIE: ( All.to n° 10 )**

**P.E. n. LICENZA EDILIZIA N. 93 e successive varianti** per lavori di Licenza a costruire un fabbricato di civile abitazioni intestata a Mare e sole S.R.L.

LICENZA EDILIZIA presentata in data 12/07/1974, rilasciata in data 10/02/1975 - n. prot. 2777. Variante n° 1/82 R.V.- n° prot. 937 del 29/05/82.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14/01/1984 - n. prot. 370.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/6 di appartamento sito in Cogorno (Genova), frazione San Salvatore Corso Risorgimento civ. 254/14. ( All.to n° 1 – 2 )

L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale. Dall'ingresso si accede ad ampio corridoio di servizio sul quale si affacciano tutti i locali dell'appartamento, ovvero:

- ❖ soggiorno;
- ❖ bagno dotato d'aerazione diretta verso l'esterno;
- ❖ rip;
- ❖ cucina;
- ❖ n° 2 camere da letto;

Posto al piano 3°, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa **mq 100,09**. ( All.to n° 5 )

Identificato al catasto fabbricati:  
intestata a: ( All.to n° 4 )

- ❖ ++++++, nata il ++++++ a ++++++ cod. fisc. +++, proprietaria per 4/6;
- ❖ ++++++, nata il ++++++ a ++++++ cod. fisc. ++++++ proprietaria per 1/6
- ❖ ++++++, nato il ++++++ a ++++++ cod. fisc. ++++++, proprietario per 1/6;

foglio 6, mappale 2168, subalterno 32, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5 vani, posto al piano 3, - rendita: € 330,53, - registrata all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: da nord in senso orario:  
appartamento altra proprietà, muro perimetrale su corte condominiale, appartamento altra proprietà, vano scale.

L'edificio è stato costruito nel 1984.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.90 mt.

**Destinazione urbanistica: ( All.to n° 3 )**

*Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona definita dall'ART. 10 - Zona residenziale Z.T.O. "B" di contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico.*

**ZONA SATURA**

1. Caratteristiche generali.

La zona B comprende le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A e B - A.

2. Regime di conferma.

La zona B ha caratteristica di zona saturata e, di conseguenza, in essa non saranno consentiti interventi per nuova costruzione edilizia, fatta sola eccezione per il caso di sostituzione anche totale dell'organismo edilizio esistente o per il caso di previsioni specifiche relative a singole aree, ma soltanto di conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. Destinazioni d'uso.

Nella zona B sono ammesse, nel rispetto delle sotto indicate quote di superficie massima da calcolarsi per ciascun fabbricato, le seguenti destinazioni d'uso:

- ❖ residenza (RE) ed attività professionale
- ❖ ricettività turistica (RT)
- ❖ scambio (SC) - pubblici esercizi
- ❖ istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC)
- ❖ parcheggi pubblici e privati (P)
- ❖ verde pubblico e privato attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;
- ❖ attrezzature ed impianti tecnologici;
- ❖ insediamenti artigianali, alla scala della residenza, localizzate al piano terra dei fabbricati.

Devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

### 3.1. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.

In ogni caso la variazione di destinazione d'uso non potrà comportare la formazione di nuove superfici destinate a ricettività turistica in misura, lorda di solaio, superiore a mq. 1500 in tutta la zona B, per tutta la durata del piano. Tale superficie è da intendersi comprensiva di superfici esistenti allo stato attuale destinate ad altro uso.

Gli interventi comportanti variazione di destinazione d'uso verso le destinazioni scambio-pubblici esercizi e attività artigianali, non potranno in ogni caso condurre alla formazione di unità immobiliari aventi superficie lorda maggiore di mq. 400.

### 4. Interventi.

4.1. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi che seguono:

- \* manutenzione ordinaria;
- \* manutenzione straordinaria;
- \* opere interne come rubricate all'art. 26 della L. 47/85;
- \* opere di restauro e risanamento conservativo;
- \* ristrutturazione edilizia senza limitazioni salvo quanto successivamente disposto in ordine al mutamento di destinazione d'uso.
- \* sostituzione edilizia limitatamente ai fabbricati non aventi significativo valore architettonico, con ricomposizione del volume all'interno della stessa proprietà fondiaria contigua e della stessa zona urbanistica, con attribuzione di funzione d'uso in analogia a quella dominante nel fabbricato demolito e osservanza dei parametri che seguono:

- ❖ H/MAX: non superiore oltre 1 m. rispetto a quella preesistente, con un minimo comunque consentito di m. 9,50
- ❖ DF : non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate
- ❖ DS : m. 5 o inferiori esclusivamente se volte a garantire allineamenti già definiti dai fabbricati dello stesso fronte stradale.
- ❖ DC : non inferiore a 5 mt.

Nel caso il nuovo sedime coincida per almeno la metà della sua superficie con il sedime originario, è consentito che la distanza con ciascun fabbricato circostante sia conservata in misura non inferiore a quella preesistente con l'osservanza comunque delle distanze fra le costruzioni ed i confini stabiliti dal C.C.

\* ampliamento dei fabbricati, entro la quota del 10% della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- ❖ H/MAX: non superiore ad 1 mt. rispetto a quella preesistente
- ❖ DF: non inferiore a quelle determinate dalla figura geometrica posta a m. 1,50 di distanza dal perimetro dell'edificio oggetto di intervento, con osservanza in ogni caso delle distanze minime dai confini e dalle altre costruzioni disposte dal C.C..
- ❖ Alle medesime condizioni sono ammessi ampliamenti contenuti entro il minimo rettangolo in cui è iscrivibile la costruzione originaria.
- ❖ DS : non inferiori a quelle preesistenti
- ❖ DC : non inferiore a 1,50 mt.

4.2. Sarà consentita la trasformazione in alloggi dei volumi di sottotetto, a condizione che sussistano o vengano recuperati, senza modificare la sagoma della costruzione, i necessari requisiti igienico - sanitari ed a condizione che vengano asserviti alle nuove unità abitative parcheggi in misura pari ai vigenti standard normativi.

4.3. Sarà altresì consentita la trasformazione in autorimesse pertinenziali degli esistenti piani terreni dei fabbricati costruiti con tipologia a pilotis, che potranno altresì venir frazionati in conformità a tale destinazione d'uso.

4.4. E' ammessa la riconduzione alla funzione abitativa di porzioni di fabbricati in cui la funzione abitativa è già presente, in forma autonoma e non quale dipendenza di attività economiche insediate nello stesso edificio.

E' altresì ammessa la trasformazione all'uso abitativo di interi fabbricati non aventi tale destinazione al momento dell'adozione del piano esclusivamente laddove l'intervento sia volto a ricomposizione in termini coerenti con l'attuale immagine urbana della zona di modeste edificazioni che per vetustà di impianto o improprie condizioni funzionali confliggono con l'uso prevalente della zona, in assenza di significativi incrementi del carico residenziale. In applicazione di quanto sopra gli edifici di cui è ammessa la conduzione alla funzione abitativa non debbono avere volume eccedente i mc. 350.

L'intervento dovrà attribuire al fabbricato caratteri tipologici abitativi in analogia con quelli prevalenti dell'ambito.

4.4.1. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la variazione di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale-professionale-direzionale, ricettivo-turistica, scambio-pubblici esercizi e insediamenti artigianali, di manufatti tipologicamente non idonei. Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- \* prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- \* preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- \* superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 70;
- \* consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- \* accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

4.5. Interventi comportanti incrementi del carico urbanistico

Gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti almeno uno dei casi che segue:

a) creazione di nuove superfici di piano con destinazione d'uso residenza - professionale - direzionale, ricettivo - turistica, scambio - pubblici esercizi e insediamenti artigianali, in misura eccedente i 30 mq.,

b) conversione verso la destinazione abitativa di superfici di piano esistenti in misura superiore a 60 mq.

c) incremento del numero delle unità immobiliari abitative

sono assentiti con concessione convenzionata con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio o altre superfici di servizio pubblico di gradimento del Comune, tra quelle di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, da reperirsi in aree funzionalmente idonee per un rapporto minimo pari a quanto indicato nella tabella che segue:

caso a) mq. 6 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP di nuova formazione con le destinazioni indicate.

caso b) mq. 5 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP convertita alla funzione abitativa

caso c) mq. 20 per ogni unità abitativa aggiuntiva.

Nel caso di concorrenza tra i casi indicati l'obbligazione si assomma.

La prestazione di cui alla convenzione costituisce soddisfacimento di prestazione di interesse generale e come tale è scomputabile dalla tariffa urbanistica in base alla Legge Reg. 25/95.

A insindacabile giudizio del Comune l'obbligazione può essere convertita in monetizzazione alternativa a favore del Comune per il finanziamento di interventi diretti in materia di infrastrutture e spazi di pubblico servizio.

Con Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, ai fini dell'applicazione della monetizzazione alternativa, dovranno essere indicati per singole parti del territorio comunale i costi medi necessari per la formazione dei servizi pubblici di cui al presente punto.

#### 5. Parcheggi privati.

5.1. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia, che comporti aumento delle unità immobiliari abitative, l'intervento sarà assentibile condizionatamente all'obbligo di dotare le unità immobiliari dei pertinenti spazi per parcheggi, nella misura di almeno due posti-auto per ciascuna unità realizzata in aggiunta a quelle preesistenti.

Il soggetto attuatore potrà andare esente da tale obbligo solo ove dimostri l'impossibilità di reperire spazi idonei anche all'esterno del fabbricato o dell'area di intervento o in un ragionevole raggio di intorno, in tale caso resta tenuto al pagamento al Comune di un onere pari al costo medio di formazione di un posto auto nella stessa zona, determinato sulla base di Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, in analogia con quanto prescritto alla L.R. 24/2001.

5.2. Nel sottosuolo degli edifici e delle aree di pertinenza, ovvero nei locali siti al piano terreno degli stessi, potranno realizzarsi parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

E' altresì consentita la realizzazione di altri parcheggi, purché completamente interrati rispetto al profilo preesistente del terreno nel rispetto dell'altezza massima interna di ml.2.40.

Gli altri parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

E' altresì ammessa la realizzazione di superfici di parcheggi scoperti destinati al servizio pertinenziale in misura massima di 1/3 del distacco libero a servizio del fabbricato principale.

#### 6.d.p.r. 236/1988

Gli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione e gli ampliamenti ammessi nel presente articolo, interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, saranno subordinate al rilascio, da parte degli Uffici Regionali competenti, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
soggiorno	Sup. reale netta	18,00	1,00	18,00
cucina	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
camera 1	Sup. reale netta	16,83	1,00	16,83
camera 2	Sup. reale netta	16,56	1,00	16,56
rip.	Sup. reale netta	0,93	1,00	0,93
w.c.	Sup. reale netta	5,22	1,00	5,22
terrazzo 1	Sup. reale netta	3,26	1,00	3,26
terrazzo 2	Sup. reale netta	4,35	1,00	4,35
superficie commerciale appartamento	Sup. reale lorda	92,48	1,00	92,48
superficie commerciale terrazzi	Sup. reale lorda	7,61	0,30	2,28
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>100,09</b>		<b>94,76</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>87,15</b>		<b>87,15</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole alla marsigliese, coibentazione: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: a doppia foderata, coibentazione: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza, rivestimento: piastrella di ceramica smaltata, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

**Note: NON PRESENTE ACE**

( All.to n° 15 – foto 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10)

**Accessori:**

**A.1. Cantina:** pertinenziale ubicata al piano sottotetto e denunciata all'UTE di Genova, sezione catasto Urbano, come accessorio diretto non comunicante dell'appartamento di cui sopra. ( All.to n° 4 – 5 – 6 )  
( All.to n° 15 – foto 11 )

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/6 di locale deposito, sito in Cogorno (Genova), frazione San Salvatore Corso Risorgimento civ. 254. ( All.to n° 1 – 2 )

Composto da un unico locale deposito, ubicato al piano terra, del fabbricato già sopra descritto nella presente relazione di stima, al "Bene A".

Posto al piano Terreno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 10,69**. ( All.to n° 5 )

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a: ( All.to n° 4 )

- ❖ ++++++ nata il ++++++ a +++++ cod. fisc. +++++, proprietaria per 4/6;
- ❖ ++++++, nata il ++++++ a +++++ cod. fisc. +++++, proprietaria per 1/6
- ❖ ++++++, nato il ++++++ a +++++ cod. fisc. +++++, proprietario per 1/6;

foglio 6, mappale 2168, subalterno 15, categoria C/2, classe U, composto da vani 10 mq, posto al piano 3, - rendita: € 20,66, - registrata all'UTE con la scheda presente.

Coerenze: da nord in senso orario:  
corte condominiale, vano scala condominiale.

L'edificio è stato costruito nel 1984.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.30.

**Destinazione urbanistica:** ( All.to n° 3 )

*Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona definita dall'ART. 10 - Zona residenziale Z.T.O. "B" di contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico.*



## ZONA SATURA

### 1. Caratteristiche generali.

La zona B comprende le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A e B - A.

### 2. Regime di conferma.

La zona B ha caratteristica di zona saturata e, di conseguenza, in essa non saranno consentiti interventi per nuova costruzione edilizia, fatta solo eccezione per il caso di sostituzione anche totale dell'organismo edilizio esistente o per il caso di previsioni specifiche relative a singole aree, ma soltanto di conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

### 3. Destinazioni d'uso.

Nella zona B sono ammesse, nel rispetto delle sotto indicate quote di superficie massima da calcolarsi per ciascun fabbricato, le seguenti destinazioni d'uso:

- ❖ residenza (RE) ed attività professionale
- ❖ ricettività turistica (RT)
- ❖ scambio (SC) - pubblici esercizi
- ❖ istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC)
- ❖ parcheggi pubblici e privati (P)
- ❖ verde pubblico e privato attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;
- ❖ attrezzature ed impianti tecnologici;
- ❖ insediamenti artigianali, alla scala della residenza, localizzate al piano terra dei fabbricati.

Devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

#### 3.1. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.

In ogni caso la variazione di destinazione d'uso non potrà comportare la formazione di nuove superfici destinate a ricettività turistica in misura, lorda di solaio, superiore a mq. 1500 in tutta la zona B, per tutta la durata del piano. Tale superficie è da intendersi comprensiva di superfici esistenti allo stato attuale destinate ad altro uso.

Gli interventi comportanti variazione di destinazione d'uso verso le destinazioni scambio-pubblici esercizi e attività artigianali, non potranno in ogni caso condurre alla formazione di unità immobiliari aventi superficie lorda maggiore di mq. 400.

### 4. Interventi.

#### 4.1. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi che seguono:

- \* manutenzione ordinaria;
- \* manutenzione straordinaria;
- \* opere interne come rubricate all'art. 26 della L. 47/85;
- \* opere di restauro e risanamento conservativo;
- \* ristrutturazione edilizia senza limitazioni salvo quanto successivamente disposto in ordine al mutamento di destinazione d'uso.
- \* sostituzione edilizia limitatamente ai fabbricati non aventi significativo valore architettonico, con ricomposizione del volume all'interno della stessa proprietà fondiaria contigua e della stessa zona urbanistica, con attribuzione di funzione d'uso in analogia a quella dominante nel fabbricato demolito e osservanza dei parametri che seguono:

- ❖ H/MAX: non superiore oltre 1 m. rispetto a quella preesistente, con un minimo comunque consentito di m. 9,50
- ❖ DF : non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate

- ❖ DS : m. 5 o inferiori esclusivamente se volte a garantire allineamenti già definiti dai fabbricati dello stesso fronte stradale.
- ❖ DC : non inferiore a 5 mt.

Nel caso il nuovo sedime coincida per almeno la metà della sua superficie con il sedime originario, è consentito che la distanza con ciascun fabbricato circostante sia conservata in misura non inferiore a quella preesistente con l'osservanza comunque delle distanze fra le costruzioni ed i confini stabiliti dal C.C.

\* ampliamento dei fabbricati, entro la quota del 10% della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- ❖ H/MAX: non superiore ad 1 mt. rispetto a quella preesistente
- ❖ DF: non inferiore a quelle determinate dalla figura geometrica posta a m. 1,50 di distanza dal perimetro dell'edificio oggetto di intervento, con osservanza in ogni caso delle distanze minime dai confini e dalle altre costruzioni disposte dal C.C..
- ❖ Alle medesime condizioni sono ammessi ampliamenti contenuti entro il minimo rettangolo in cui è iscrivibile la costruzione originaria.
- ❖ DS : non inferiori a quelle preesistenti
- ❖ DC : non inferiore a 1,50 mt.

4.2. Sarà consentita la trasformazione in alloggi dei volumi di sottotetto, a condizione che sussistano o vengano recuperati, senza modificare la sagoma della costruzione, i necessari requisiti igienico - sanitari ed a condizione che vengano asserviti alle nuove unità abitative parcheggi in misura pari ai vigenti standard normativi.

4.3. Sarà altresì consentita la trasformazione in autorimesse pertinenziali degli esistenti piani terreni dei fabbricati costruiti con tipologia a pilotis, che potranno altresì venir frazionati in conformità a tale destinazione d'uso.

4.4. E' ammessa la riconduzione alla funzione abitativa di porzioni di fabbricati in cui la funzione abitativa è già presente, in forma autonoma e non quale dipendenza di attività economiche insediate nello stesso edificio.

E' altresì ammessa la trasformazione all'uso abitativo di interi fabbricati non aventi tale destinazione al momento dell'adozione del piano esclusivamente laddove l'intervento sia volto a ricomposizione in termini coerenti con l'attuale immagine urbana della zona di modeste edificazioni che per vetustà di impianto o improprie condizioni funzionali confliggono con l'uso prevalente della zona, in assenza di significativi incrementi del carico residenziale. In applicazione di quanto sopra gli edifici di cui è ammessa la conduzione alla funzione abitativa non debbono avere volume eccedente i mc. 350.

L'intervento dovrà attribuire al fabbricato caratteri tipologici abitativi in analogia con quelli prevalenti dell'ambito.

4.4.1. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la variazione di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale-professionale-direzionale, ricettivo-turistica, scambio-pubblici esercizi e insediamenti artigianali, di manufatti tipologicamente non idonei. Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- \* prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- \* preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- \* superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 70;
- \* consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- \* accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

#### 4.5. Interventi comportanti incrementi del carico urbanistico

Gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti almeno uno dei casi che segue:

a) creazione di nuove superfici di piano con destinazione d'uso residenza - professionale - direzionale, ricettivo - turistica, scambio - pubblici esercizi e insediamenti artigianali, in misura eccedente i 30 mq.,

b) conversione verso la destinazione abitativa di superfici di piano esistenti in misura superiore a 60 mq.

c) incremento del numero delle unità immobiliari abitative

sono assentiti con concessione convenzionata con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio o altre superfici di servizio pubblico di gradimento del Comune, tra quelle di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, da reperirsi in aree funzionalmente idonee per un rapporto minimo pari a quanto indicato nella tabella che segue:

caso a) mq. 6 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP di nuova formazione con le destinazioni indicate.

caso b) mq. 5 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP convertita alla funzione abitativa

caso c) mq. 20 per ogni unità abitativa aggiuntiva.

Nel caso di concorrenza tra i casi indicati l'obbligazione si assomma.

La prestazione di cui alla convenzione costituisce soddisfacimento di prestazione di interesse generale e come tale è scomputabile dalla tariffa urbanistica in base alla Legge Reg. 25/95.

A insindacabile giudizio del Comune l'obbligazione può essere convertita in monetizzazione alternativa a favore del Comune per il finanziamento di interventi diretti in materia di infrastrutture e spazi di pubblico servizio.

Con Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, ai fini dell'applicazione della monetizzazione alternativa, dovranno essere indicati per singole parti del territorio comunale i costi medi necessari per la formazione dei servizi pubblici di cui al presente punto.

#### 5. Parcheggi privati.

5.2. Nel sottosuolo degli edifici e delle aree di pertinenza, ovvero nei locali siti al piano terreno degli stessi, potranno realizzarsi parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

E' altresì consentita la realizzazione di altri parcheggi, purché completamente interrati rispetto al profilo preesistente del terreno nel rispetto dell'altezza massima interna di ml.2.40.

Gli altri parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

E' altresì ammessa la realizzazione di superfici di parcheggi scoperti destinati al servizio pertinenziale in misura massima di 1/3 del distacco libero a servizio del fabbricato principale.

#### 6.d.p.r. 236/1988

Gli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione e gli ampliamenti ammessi nel presente articolo, interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, saranno subordinate al rilascio, da parte degli Uffici Regionali competenti, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina deposito	Sup. reale netta	5,28	1,00	5,28
cantina superficie commerciale	Sup. reale lorda	10,69	1,00	10,69
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>10,69</b>		<b>10,69</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>5,28</b>		<b>5,28</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne le condizioni di manutenzione.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: tegole alla marsigliese, coibentazione: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza.

*Pareti esterne:* materiale: a doppia fodera, coibentazione: durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne la presenza, rivestimento: piastrella di ceramica smaltata, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Ascensore:* tipologia: presente.

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da collaudare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Note: **NON PRESENTE ACE**

( All.to n° 15 – foto 1,2,3,4,12,13,14 )

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini di una corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame, comparato con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione e ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

E stato altresì considerato il contesto urbano di cui fa parte con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato generale di manutenzione del complesso e delle unità immobiliari in esame, alla vetustà ed all'attuale destinazione d'uso.

### 8.2. Fonti di informazione

- ❖ Catasto di Genova;
- ❖ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari;
- ❖ Ufficio tecnico di Cogorno;
- ❖ Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cogorno;
- ❖ OMI.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
soggiorno	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
cucina	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
camera 1	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
camera 2	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
rip.	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
w.c.	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
terrazzo 1	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
terrazzo 2	0,00	€ 3.000,00	€ 0,00
superficie appartamento commerciale	92,48	€ 3.000,00	€ 277.440,01

superficie commerciale terrazzi	2,28	€ 3.000,00	€ 6.849,00
	<b>94,76</b>		<b>€ 284.289,01</b>

- Valore corpo:	<b>€ 284.289,01</b>
- Valore accessori:	<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 294.289,01</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 49.048,17</b>

### C. cantina

Peso ponderale: 1

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
cantina deposito	0,00	€ 2.000,00	€ 0,00
cantina superficie commerciale	10,69	€ 2.000,00	€ 21.380,00
	<b>10,69</b>		<b>€ 21.380,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 21.380,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 21.380,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 3.563,33</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento con annesso cantina.</b>	100,09	€ 294.289,01	<b>€ 49.048,17</b>
<b>C</b>	<b>cantina</b>	10,69	€ 21.380,00	<b>€ 3.563,33</b>
			<b>€ 315.669,01</b>	<b>€ 52.611,50</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.891,73**

- Riduzione percentuale: porzione di proprietà **€ 5.261,15**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 9.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **(NON CONTEGGIATE NELLA PERIZIA DI STIMA)** **€ 786,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

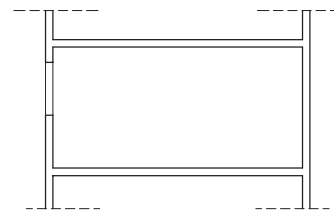
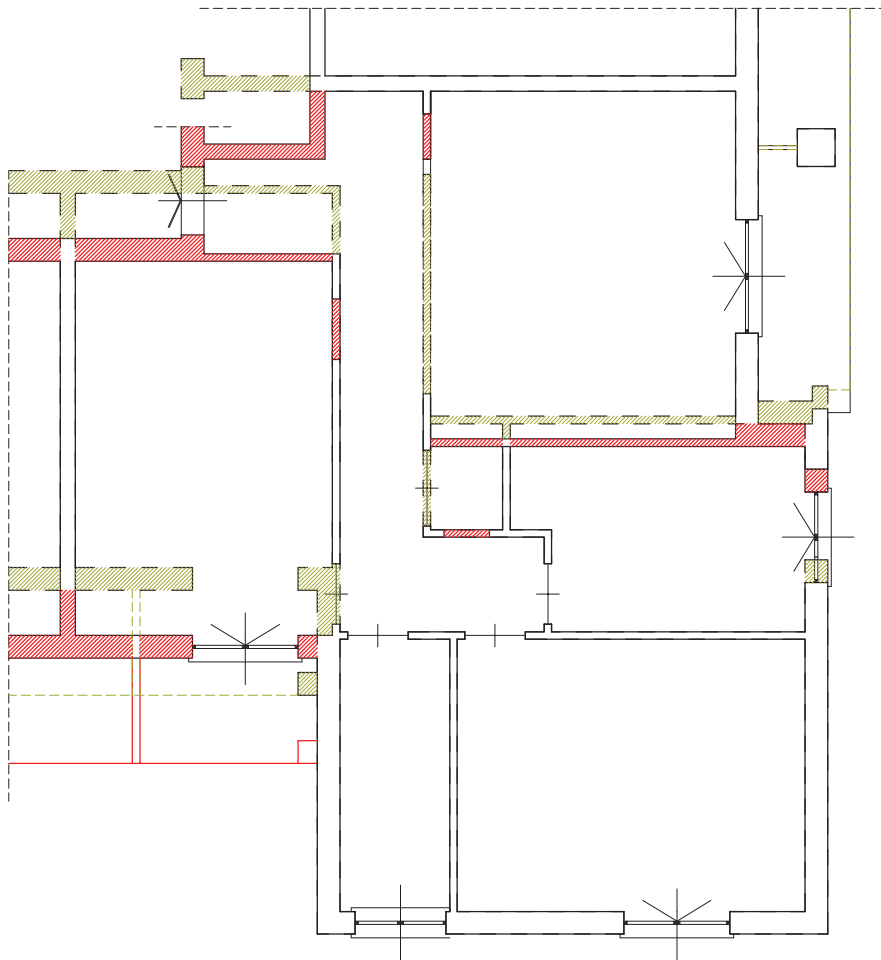
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 39.458,63**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 30.458,63**



Relazione lotto 001 creata in data 16/03/2011  
Codice documento: E035-10-000080-001

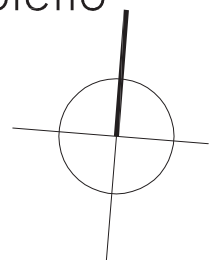
il perito  
Arch. Gianluca Mosto

COMUNE DI COGORNO  
CORSO RISORGIMENTO CIV. 254 INT. 14  
PIANO TERZO e SOTTOTETTO



piano sottotetto

	demolizioni
	nuove opere



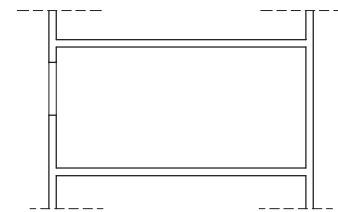
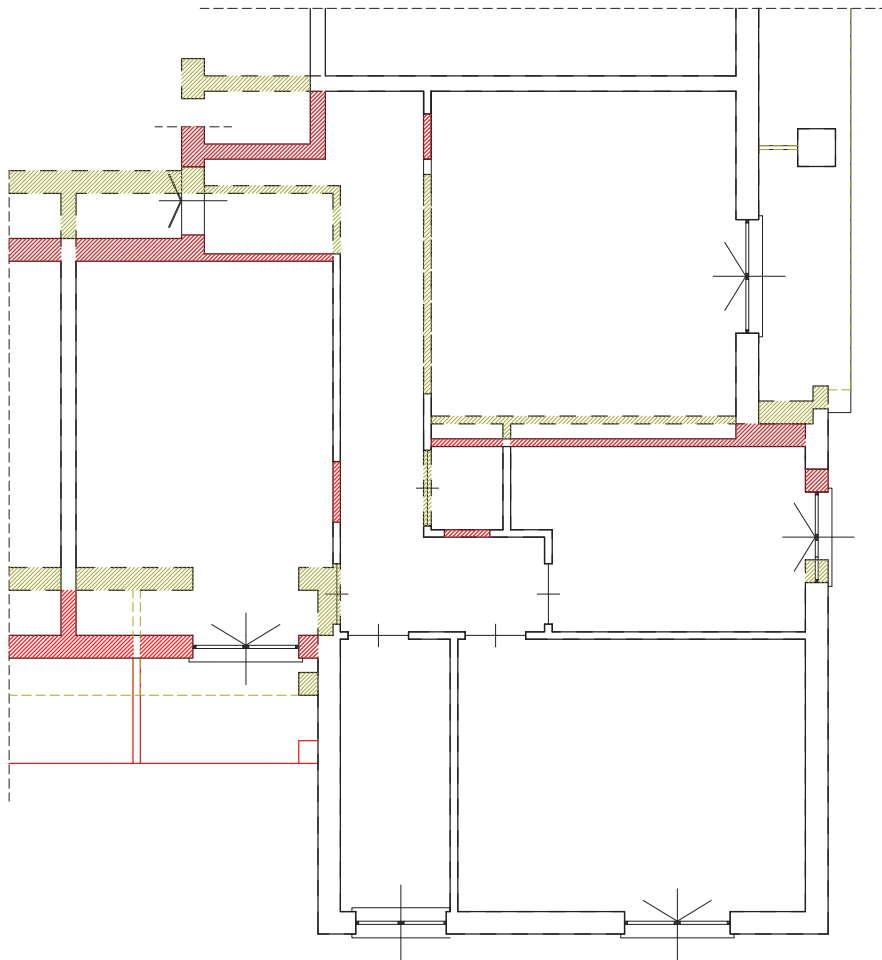
Nord

Planimetria - DIFFORMITA CATASTALI



SCALA 1:100

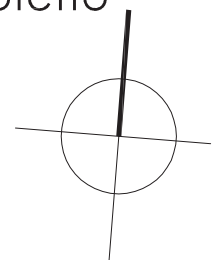


COMUNE DI COGORNO  
CORSO RISORGIMENTO CIV. 254 INT. 14  
PIANO TERZO e SOTTOTETTO



piano sottotetto

	demolizioni
	nuove opere

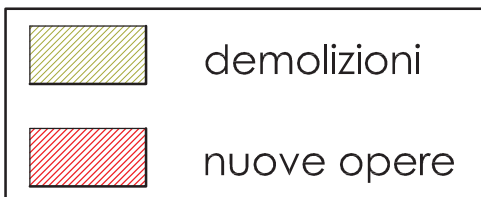
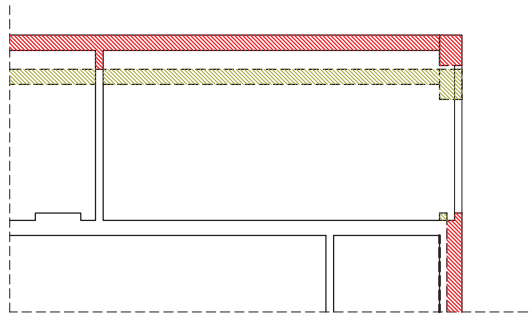


Planimetria - DIFFORMITA EDILIZIE

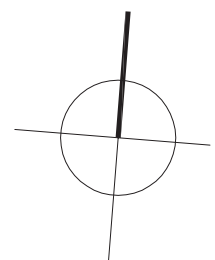
SCALA 1:100

Nord

COMUNE DI COGORNO  
CORSO RISORGIMENTO CIV. 254  
PIANO TERRA



Planimetria - DIFFORMITA EDILIZIE  
SCALA 1:100



Nord

**ART. 10 - Zona residenziale Z.T.O. "B" di contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico.**

**ZONA SATURA**

**1. Caratteristiche generali.**

La zona B comprende le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A e B-A.

**2. Regime di conferma.**

La zona B ha caratteristica di zona saturata e, di conseguenza, in essa non saranno consentiti interventi per nuova costruzione edilizia, fatta solo eccezione per il caso di sostituzione anche totale dell'organismo edilizio esistente o per il caso di previsioni specifiche relative a singole aree, ma soltanto di conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

**3. Destinazioni d'uso.**

Nella zona B sono ammesse, nel rispetto delle sotto indicate quote di superficie massima da calcolarsi per ciascun fabbricato, le seguenti destinazioni d'uso:

residenza (RE) ed attività professionale

ricettività turistica (RT)

scambio (SC) - pubblici esercizi

istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC)

parcheggi pubblici e privati (P)

verde pubblico e privato attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;

attrezzature ed impianti tecnologici;

insediamenti artigianali, alla scala della residenza, localizzate al piano terra dei fabbricati.

Devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uso adottate dal titolare dell'attività.

**3.1. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.**

In ogni caso la variazione di destinazione d'uso non potrà comportare la formazione di nuove superfici destinate a ricettività turistica in misura, lorda di solaio, superiore a mq. 1500 in tutta la zona B, per tutta la durata del piano. Tale superficie è da intendersi comprensiva di superfici esistenti allo stato attuale destinate ad altro uso.

Gli interventi comportanti variazione di destinazione d'uso verso le destinazioni scambio-pubblici esercizi e attività artigianali, non potranno in ogni caso condurre alla formazione di unità immobiliari aventi superficie lorda maggiore di mq. 400.

**4. Interventi.**

**4.1.** Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- opere interne come rubricate all'art. 26 della L. 47/85;
- opere di restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza limitazioni salvo quanto successivamente disposto in ordine al mutamento di destinazione d'uso.

Eliminato: 2002

- sostituzione edilizia limitatamente ai fabbricati non aventi significativo valore architettonico, con ricomposizione del volume all'interno della stessa proprietà fondiaria contigua e della stessa zona urbanistica, con attribuzione di funzione d'uso in analogia a quella dominante nel fabbricato demolito e osservanza dei parametri che seguono:  
 H/MAX: non superiore oltre 1 m. rispetto a quella preesistente, con un minimo comunque consentito di m. 9,50  
 DF : non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate  
 DS : m. 5 o inferiori esclusivamente se volte a garantire allineamenti già definiti dai fabbricati dello stesso fronte stradale.  
 DC : non inferiore a 5 mt.  
 Nel caso il nuovo sedime coincida per almeno la metà della sua superficie con il sedime originario, è consentito che la distanza con ciascun fabbricato circostante sia conservata in misura non inferiore a quella preesistente con l'osservanza comunque delle distanze fra le costruzioni ed i confini stabiliti dal C.C.
- ampliamento dei fabbricati, entro la quota del 10% della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:  
 H/MAX: non superiore ad 1 mt. rispetto a quella preesistente  
 DF: non inferiore a quelle determinate dalla figura geometrica posta a m. 1,50 di distanza dal perimetro dell'edificio oggetto di intervento, con osservanza in ogni caso delle distanze minime dai confini e dalle altre costruzioni disposte dal C.C..  
 Alle medesime condizioni sono ammessi ampliamenti contenuti entro il minimo rettangolo in cui è iscrivibile la costruzione originaria.  
 DS : non inferiori a quelle preesistenti  
 DC : non inferiore a 1,50 mt.

4.2. Sarà consentita la trasformazione in alloggi dei volumi di sottotetto, a condizione che sussistano o vengano recuperati, senza modificare la sagoma della costruzione, i necessari requisiti igienico-sanitari ed a condizione che vengano asserviti alle nuove unità abitative parcheggi in misura pari ai vigenti standard normativi.

4.3. Sarà altresì consentita la trasformazione in autorimesse pertinenziali degli esistenti piani terreni dei fabbricati costruiti con tipologia a pilotis, che potranno altresì venir frazionati in conformità a tale destinazione d'uso.

4.4. E' ammessa la riconduzione alla funzione abitativa di porzioni di fabbricati in cui la funzione abitativa è già presente in forma autonoma e non quale dipendenza di attività economiche insediate nello stesso edificio.

E' altresì ammessa la trasformazione all'uso abitativo di interi fabbricati non aventi tale destinazione al momento dell'adozione del piano esclusivamente laddove l'intervento sia volto a ricomposizione in termini coerenti con l'attuale immagine urbana della zona di modeste edificazioni che per vetustà di impianto o improprie condizioni funzionali confliggono con l'uso prevalente della zona, in assenza di significativi incrementi del carico residenziale. In applicazione di quanto sopra gli edifici di cui è ammessa la conduzione alla funzione abitativa non debbono avere volume eccedente i mc. 350. L'intervento dovrà attribuire al fabbricato caratteri tipologici abitativi in analogia con quelli prevalenti dell'ambito.

Eliminato: .

Eliminato: 2002

Eliminato: alla condizione che l'intervento coinvolga l'intero fabbricato e gli vengano attribuiti

4.4.1. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la variazione di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale-professionale-direzionale, ricettivo-turistica, scambio-pubblici esercizi e insediamenti artigianali, di manufatti tipologicamente non idonei. Al fine

dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 70;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

#### 4.5. Interventi comportanti incrementi del carico urbanistico

Gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti almeno uno dei casi che segue:

- a) creazione di nuove superfici di piano con destinazione d'uso residenza - professionale - direzionale, ricettivo - turistica, scambio - pubblici esercizi e insediamenti artigianali, in misura eccedente i 30 mq.,
- b) conversione verso la destinazione abitativa di superfici di piano esistenti in misura superiore a 60 mq.
- c) incremento del numero delle unità immobiliari abitative

sono assentiti con concessione convenzionata con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio o altre superfici di servizio pubblico di gradimento del Comune, tra quelle di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, da reperirsi in aree funzionalmente idonee per un rapporto minimo pari a quanto indicato nella tabella che segue:

**caso a)** mq. 6 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP di nuova formazione con le destinazioni indicate.

**caso b)** mq. 5 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP convertita alla funzione abitativa

**caso c)** mq. 20 per ogni unità abitativa aggiuntiva.

Nel caso di concorrenza tra i casi indicati l'obbligazione si somma.

La prestazione di cui alla convenzione costituisce soddisfacimento di prestazione di interesse generale e come tale è scomputabile dalla tariffa urbanistica in base alla Legge Reg. 25/95.

A insindacabile giudizio del Comune l'obbligazione può essere convertita in monetizzazione alternativa a favore del Comune per il finanziamento di interventi diretti in materia di infrastrutture e spazi di pubblico servizio.

Con Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, ai fini dell'applicazione della monetizzazione alternativa, dovranno essere indicati per singole parti del territorio comunale i costi medi necessari per la formazione dei servizi pubblici di cui al presente punto.

## 5. Parcheggi privati.

**5.1.** Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia, che comporti aumento delle unità immobiliari abitative, l'intervento sarà assentibile condizionatamente all'obbligo di dotare le unità immobiliari dei pertinenti spazi per parcheggi, nella misura di almeno due posti-auto per ciascuna unità realizzata in aggiunta a quelle preesistenti. Il soggetto attuatore potrà andare esente da tale obbligo solo ove dimostri l'impossibilità di reperire spazi idonei anche all'esterno del fabbricato o dell'area di intervento o in un ragionevole raggio di intorno, in tale caso resta tenuto al pagamento al Comune di un onere pari al costo medio di formazione di un posto auto nella stessa zona, determinato sulla base di Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, in analogia con quanto prescritto alla L.R. 24/2001.

Eliminato: 2002

**5.2.** Nel sottosuolo degli edifici e delle aree di pertinenza, ovvero nei locali siti al piano terreno degli stessi, potranno realizzarsi parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

E' altresì consentita la realizzazione di altri parcheggi, purché completamente interrati rispetto al profilo preesistente del terreno nel rispetto dell'altezza massima interna di ml.2.40.

Gli altri parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

E' altresì ammessa la realizzazione di superfici di parcheggi scoperti destinati al servizio pertinenziale in misura massima di 1/3 del distacco libero a servizio del fabbricato principale.

#### **6. d.p.r. 236/1988**

Gli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione e gli ampliamenti ammessi nel presente articolo, interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, saranno subordinate al rilascio, da parte degli Uffici Regionali competenti, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

#### **7. Disposizioni specifiche per il settore lungo via Simonetti**

All'interno del settore ricompreso tra via Pr. Simonetti e via Bertulla, al fine di conseguire la opportuna compiutezza d'impianto in relazione alla contiguità panoramica con il nucleo antico della Basilica dei Fieschi, evitando la formazione di incoerenze stilistiche nella forma delle coperture, le disposizioni a carattere generale previste per la zona sono sostituite dalle seguenti:

E' consentita la omologazione al numero di tre piani f.t. secondo il modello già dominante nel settore, degli edifici (in numero di tre) aventi allo stato solo 2 piani, mediante innalzamento della quota di gronda di un massimo di m. 2,90 dell'intero perimetro della costruzione.

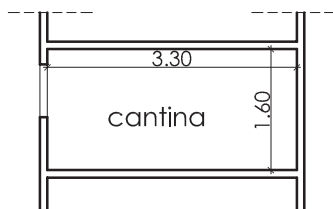
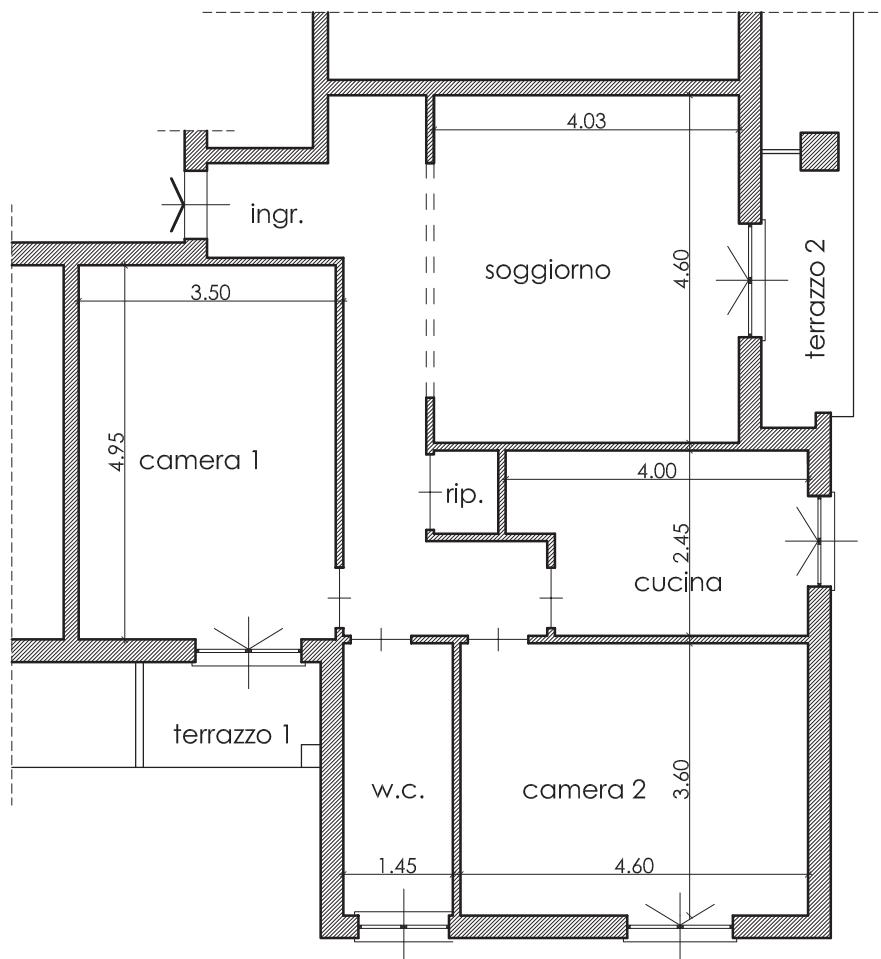
Le costruzioni oggetto dell'intervento di ampliamento dovranno avere tipologia finale coerente con gli impianti edilizi contigui, a blocco, con copertura a padiglione munita di rivestimenti in tegole marsigliesi in cotto naturale.

All'interno del settore è fatto obbligo di conservazione delle sistemazioni delle coperture in assenza di sovrastrutture che non siano strettamente volte al soddisfacimento di esigenze tecnologiche (torrini camini e aereazioni, semplici prese d'aria e simili). In particolare è esclusa la formazione di nuovi abbaini, lucernari, finestre a tetto, terrazzi a vasca, in quanto costituenti alterazione non ammissibile dei caratteri architettonici presenti.

In conseguenza di quanto sopra specificato le disposizioni di cui sopra operano anche quale limitazione alle condizioni operative degli interventi disciplinati dalla L.R. 24/2001.

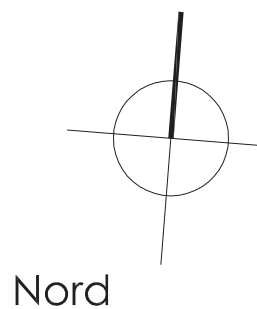
Eliminato: 2002

COMUNE DI COGORNO  
CORSO RISORGIMENTO CIV. 254 INT. 14  
PIANO TERZO e SOTTOTETTO



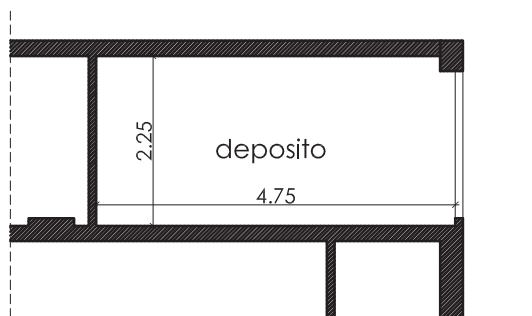
piano sottotetto

Planimetria - RESTITUZIONE RILIEVO  
SCALA 1:100



Nord

COMUNE DI COGORNO  
CORSO RISORGIMENTO  
PIANO TERRA



Planimetria - RESTITUZIONE RILIEVO  
SCALA 1:100

