

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**All' Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa DOMINICI**

nella procedura N° R.G.E 729/08 nella procedura promossa da:

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

Avv.ti Virgilio e Stefano Bazzani

Via Malta 2/6 scala Sin.

**Banca CA.RI.GE. S.p.a.**

Avv.to Roberto Cassinelli

Via Brigata Liguria 3/11

**c o n t r o**

Immobili oggetto di pignoramento immobiliare:

**1. Via degli Alpini civico 10 - Savignone - (Ge) -**

**Categoria Catastale D/1 - Opificio - identificato al  
NCEU Fgl. 15**

**pc. 364/1 (celle frigorifere e cabina termoelettrica  
per circa mq 340 + terreno inteso come area urbana  
adiacente mq. 1140 = 1.480 mq) graffata con:**

**pc. 365 /1 (magazzino di circa 95 -100 mq)**

**pc. 366 /5 (capannone ed uffici per mq 740 come  
ingombro in pianta sul mappale + terreno inteso  
come area urbana adiacente mq. 760 = 1.500 mq)**

**pc. 972/1 (terreno passato ad ente urbano  
adiacente alla strada vicino all'ingresso di mq 800 )**



pc. 973/1 (terreno passato ad ente urbano retrostante il capannone di mq 2280).

2. Via degli Alpini civico 8 (Abitazione) - Savignone - (Ge) Categoria Catastale A/3 - Abitazione - identificato al NCEU Fgl. 15 pc. 366/6 - vani 7,5;

3. Terreno in Savignone NCT Fg. 15 pc. 367 - Bosco ceduo di circa 3.400 mq;

4. Terreno in Savignone NCT Fg. 15 pc. 605 - Bosco ceduo di circa 300 mq;

### RELAZIONE PERITALE

#### NOMINA

Il sottoscritto Geom. Marcello Benfante iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3023 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Genova, con studio in Genova, via Montello 37/17, è stato nominato dalla S.V. Ill. ma Esperto per la stima nella procedura di cui sopra in data 13.03.2009 (**vedere allegato "A"**) fissando l'udienza al 14.07.2009 ore 09:00 (**vedere allegato "B"**).

#### GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito in data 19.03.2009 (**vedere allegato "C"**) ove il Giudice ha posto il 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.*

Per riepilogare l'articolo 567 recita che decorso il termine di cui all'articolo 501 (10 giorni dal pignoramento), il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Al ricorso debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato. Nella documentazione vi era il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a cura del Dr. Fulvio Carcinelli sino a tutto il 13.11.2008.

*b) provveda quindi alla stima sommaria 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;*

A tale proposito il sottoscritto in data 21 marzo 2009 inviava le raccomandate con ricevuta di ritorno indicando la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali (**vedere allegato "D"**).

*c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Gli immobili stimati sono identificati dalla toponomastica del

Comune di Savignone con il civico 10 ed il civico 8: si allegano n. 111 fotografie con i punti di scatto fotografici **(vedere allegato FOTOGRAFICO)**. Lo scrivente ritiene che la suddivisione in lotti autonomi sia commercialmente controproducente vista l'ubicazione, la tipologia dei fabbricati, l'orografia dei terreni adiacenti e la destinazione d'uso.

#### CONFINI

Complesso immobiliare ad uso industriale, distinto con il civico 10 di via degli Alpini e abitazione del custode distinta con il civico 8 di via degli Alpini costituito da un corpo di fabbrica principale di tre piani (uffici - magazzini - confezionamento - lavorazioni) comprendente al 2° piano anche l'abitazione del custode, una dipendenza uso magazzino, un capannone contenente celle frigorifere con locale ex cabina termo-elettrica, con annessi e contigui appezzamenti di terreno circostanti ai fabbricati e nelle vicinanze di cui uno dotato di una vasca di raccolta acque e due vasche per la decantazione, il tutto sulla superficie catastale comprensiva del sedime delle costruzioni di mq. 9860.

Il tutto costituente un solo corpo tra le coerenze: Comune di Savignone Fg. 15 mappali 254, Rio Camiasca, 373, 370, 369, 368, 363, 362, 360, 357, strada, 655 oltre al mappale 605 a confini mappali: 566, 379, 604, 375, Rio Camiasca **(vedere allegato "I")**.

#### DATI CATASTALI

Come si evince dalla Visura per immobile datata 24.03.2009



l'immobile:

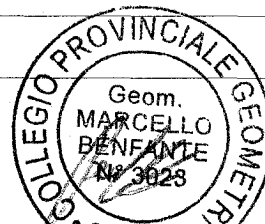
- **(ABITAZIONE)** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignone, foglio 15, particella **366, sub. 6**, cat. A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 116 mq, rendita euro 542,28 **(vedere allegato "F")**;
- **(OPIFICIO)** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignone, foglio 15, particella **366, sub. 5, 364 - sub. 1, 365 - sub. 1, 972 - sub. 1, 973 - sub. 1**, cat. D/1, rendita euro 20.555,00 **(vedere allegato "H")**;
- **(TERRENO)** è censito al Catasto Terreni del Comune di Savignone, foglio 15, particella 605, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, superficie 03 are 00 ca, R.D. 0,25 euro, R.A. 0,08 euro **(vedere allegato "I.1")**;
- **(TERRENO)** è censito al Catasto Terreni del Comune di Savignone, foglio 15, particella 367, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, superficie 34 are 00 ca, R.D. 2,81 euro, R.A. 0,88 euro **(vedere allegato "I.6")**;

2. *una sommaria descrizione del bene;*

L'immobile è ubicato in una zona isolata pur essendo in fregio alla viabilità ordinaria (vedere foto n. 8) in adiacenza al Rio Camiasca (vedere foto n. 10 e 48) zona soggetta a vincolo idrogeologico (area esondabile).

Trattasi di un complesso industriale composto da:

- fabbricato principale ove si svolgeva l'attività di immagazzinamento, trattamento, confezionamento di



prodotti ittici e direzionale (vedere foto n. 2 - 4 - 47 - 53 - 54 per gli esterni) con ubicata al 2° piano l'abitazione del custode (vedere foto n. 2 - 4 - 7 - 11 per gli esterni); tale fabbricato principale è composto da tre blocchi contigui dei quali il primo era adibito ad attività direzionale (vedere foto dalla n. 77 alla foto n. 84) ed abitativa (alloggio custode vedere foto dalla n. 86 alla 99) e si distingue per la copertura a falde con tegole marsigliesi, il secondo ed il terzo blocco ospitavano le attività produttive - di stoccaggio merci ed hanno copertura piana ed a volta (vedere foto n. 2), i solai di questi ultimi due blocchi sono posti a quote differenti e sono collegate tramite scalette interne in muratura (vedere foto n. 59), la struttura risulta da elementi portanti in cemento armato con solai di tipo industriale, le facciate sono finite con intonaco tinteggiato anche se in alcuni punti necessitano di manutenzione (vedere foto n. 53 - 54), i serramenti presentano una tipica fisionomia industriale;

- fabbricato adibito a magazzino (vedere foto n. 9 e 16 per gli esterni foto n. 13 - 14 - 15 per l'interno);
- una fabbricato di fronte adibito a celle frigo (vedere foto n. 26 - 39 - 41 - 42 per gli esterni e foto n. 35 - 36 - 37 per l'interno) con tettoia (vedere foto n. 12) di circa 380 mq ed ex cabina termoelettrica (vedere foto n. 50 e n. 34 per l'interno);



- terreni circostanti

*3. 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.*

Dalle ricerche espletate presso i competenti Uffici l'opificio attualmente non è occupato da terzi ad eccezione dell'alloggio del custode ove risiede una famiglia (**vedere allegato "M"**) e con contratto di locazione di anni 4 dal 01.02.2009 al 31.01.2013 (**vedere allegato "U"**) registrato in data 24.02.2009 posteriore però al pignoramento del 13.11.2008, unico altro contratto di affitto inerente gli immobili di via degli Alpini 10 ed 8 secondo quanto rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate è quello annuale inerente sempre il civico 8 ma scaduto il 30.06.2007 (**vedere allegato "U"**).

*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 connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Da indagini espletate presso il Comune di Savignone non vi sono vincoli di carattere storico-artistico ad eccezione di quello idrogeologico: area esondabile (**vedere allegato Q"**).

*5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili*



*all'acquirente;*

ISCRIZIONI IPOTECARIE

**Sull'immobile oggetto di perizia sito in via degli Alpini 8 e 10 nel Comune di Savignone (GE)** gravano secondo la certificazione notarile a firma Notaio Fulvio CARNICELLI le seguenti formalità **fino al 13.11.2008:**

- ipoteca volontaria N. 13699 del 04.12.2007 - a favore Credito Ipotecario - Banca NAzionale del Lavoro Spa con sede in Roma contro [REDACTED] per la piena proprietà - atto Lizza del 03.12.2007 per Euro 190.000,00 di cui Euro 176.954,00;
- ipoteca volontaria N. 13700 del 04.12.2007 - a favore Credito Ipotecario - Banca Carige Spa con sede in Imperia contro [REDACTED] per la piena proprietà - atto Lizza del 03.12.2007 per Euro 500.000,00 di cui Euro 311.626,25;
- Sequestro Conservativo n. 5415 del 21.03.2008 a favore di Galano Rosaria, Esposito Annunziata, Esposito Maria, Esposito Aurora, Esposito Bianca ed Esposito Gennaro contro [REDACTED] Notifica del Tribunale di Genova del 20.12.2007. Grava su NCT Fgl.15 pc. 367 e c. 605 e NCEU Fgl. 15 pc. 364, pc. 365 e c. 366 prive di subalterno;
- Ipoteca Giudiziale N. 6290 del 18.08.2008 a favore di Unicredit Banca Spa con sede in Bologna e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per la piena proprietà - Notifica Tribunale di Genova del 21.06.2008



per euro 283.320,22 di cui euro 282.132,22 per sorte capitale. grava su Fgl. 15 c 361/1 - pc. 365/1 - pc. 366/5 - 72/1 - 973/1 - 366/6 e c. 367 e 605.

**PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Sull'immobile oggetto di perizia sito in via degli Alpini 8 e 10 nel Comune di Savignone (GE)** gravano secondo la certificazione notarile a firma Notaio Fulvio CARNICELLI le seguenti formalità **fino al 13.11.2008:**

Pignoramento immobiliare N. 27052 del 13.11.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Virgilio Bazzani via Malta 2/6 Genova e contro ██████████ per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova del 01.10.2008 per euro 180.841,79 per sorte capitale oltre interessi e spese sino al totale soddisfo.

*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 vigente normativa.*

Dalla documentazione trasmessa allo scrivente dal Comune di Savignone **(vedere allegato "O")** l'immobile è ABITABILE/AGIBILE a partire dal 25.04.1993.

Si è acquisito anche il Certificato di Destinazione Urbanistica **(vedere allegato "Q").**

**CONFRONTO CON LE RISULTANZE PLANIMETRICHE CATASTALI**



**Planimetria catastale ultima in atti ABITAZIONE (vedere allegato "E") con differenze rispetto allo stato di fatto al momento del sopralluogo (vedere allegato "E.1").**

**Planimetria catastale ultima in atti OPIFICIO (vedere allegato "G") con differenze rispetto allo stato di fatto al momento del sopralluogo (vedere allegato "G.1").**

Da segnalare che lo scheletro di fabbricato composto da travi e pilastri (vedere foto n. 11), il corpo aggiuntivo in adiacenza alle celle frigo (vedere foto n. 49) e il corpo aggiuntivo vicino all'ingresso dell'abitazione del custode (vedere foto n. 86) risultano secondo la documentazione messa a disposizione allo scrivente dagli Enti preposti privi di titoli edilizi abilitativi e il sedime del fabbricato celle frigo rappresentato in mappa ha un sedime diverso e ridotto (vedere allegato "I bis").

*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 lotti da assegnare a ciascun proprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

Nella fattispecie si tratta di quota intera e quindi la valutazione riguarderà l'immobile nella sua totalità.

Criteri di stima adottati per l'immobile oggetto di pignoramento:

- *metodo del confronto diretto*

Tale procedimento consiste nel comparare all'immobile in

oggetto di stima altre unità immobiliari di cui si conosca il prezzo (o il più probabile valore) e che possiedano caratteristiche tali da potere essere definite analoghe; con ciò intendendosi immobili posti in un zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima, appartenenti alla stessa categoria ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Per quanto riguarda le misura di consistenza si precisa:

ai fini tributari: sup. catastale D.P.R. 138/98;

ai fini urbanistici-edilizi: Superficie Agibile

ai fini redazione tabelle millesimali superficie reale (utile o netta delimitata dalle pareti con esclusione delle stesse e dei vani porta) di ogni singolo vano trasformandola in superficie virtuale Circolare Ministero dei LL.PP. N.12480 del 26.03.1966 con i coeff. riduttori (minori dell'unità);

**ai fini immobiliari-commercili: UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio".**

Il sottoscritto ritiene congruo per calcolare la superficie commerciale applicare in questo procedimento la norma UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 **(vedere allegato "V")** da cui scaturisce un Valore di mercato pari ad **€. 1.146.912,50 (vedere allegato "Z")**

- *procedimento di stima per capitalizzazione di reddito*

Tale procedimento, in particolare è basato sull'equivalenza tra il

valore di mercato di un bene ed il valore attuale dei redditi futuri che il bene stesso può fornire. Il più probabile valore di mercato può stimarsi applicando un opportuno saggio di capitalizzazione ai suoi redditi futuri, netti, ordinari, costanti, continuativi e medi. Considerando la durata del bene immobile praticamente illimitata è giustificata l'applicazione della seguente formula semplificata:

$$V_m = R/r \text{ dove}$$

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito annuo netto

$r$  = saggio di capitalizzazione =  $\frac{\sum B_f \text{ (Canone annuo di locazione maggiorato degli interessi medi bancari trasportate a fine anno - spese proprietario)}}{\sum \text{valori di compravendite.}}$

L'insieme delle detrazioni percentuali applicabili al reddito lordo ai fini del calcolo di quello netto, possono riassumersi come segue:

manut. straordinaria	3%
spese amm. + assic.	3%
imposte (ICI ed IRPEF)	16%
sfitto ed inesigibilità	2%
<b>TOTALE</b>	<b>24%</b>

Le detrazioni complessive rappresentano, quindi il 24% del reddito lordo, da cui si ricava il reddito netto annuo.

Per quanto riguarda il più probabile saggio di capitalizzazione, calcolato in via analitica, partendo da un saggio medio ordinario per il mercato di riferimento e applicando le opportune aggiunte

e detrazioni, si può ritenere ragionevolmente equa l'applicazione di un saggio netto pari al 4,5 % annuo. Considerando validi i valori presi a riferimento il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima, determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito, risulterà pertanto:

Valore di mercato pari ad **€. 1.150.746,40 (vedere allegato "Z.1")**

- procedimento di stima a costo di riproduzione deprezzato

Premettendo che per tale procedimento lo scrivente ritiene sufficiente adottare un costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno pari ad euro 378,46 per le residenze e 261,30 per i fondi come riportato nel Prezziario Regionale delle Opere Edili edito dalla Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria anno 2008 già comprensivo delle spese generali di impresa pari al 15% e degli utili pari al 10% si avrà un valore a costo di riproduzione deprezzato comprensivo delle spese per la progettazione, la direzione lavori, le fondazioni, oneri di urb., opere di sistemazioni esterne, allacci utenze gas, acqua, luce, fognature, vetustà, manutenzione, ubicazione, specifica destinazione d'uso ed incidenza area a parere del sottoscritto pari a **1.153.515,83 euro (vedere allegato "Z.2")**.

I tre procedimenti di stima hanno portato alla determinazione di altrettanti più probabili valori di mercato; il valore ottenuto attraverso l'applicazione del procedimento per stima diretta è da



considerarsi il più attendibile. Per questo quantificando l'affidabilità delle stime si procederà assegnando un diverso peso ponderale sul più probabile valore di mercato delle tre stime e più precisamente pari a:

- 6/10 alla stima per confronto diretto
- 2/10 alla stima per capitalizzazione del reddito
- 2/10 alla stima a costo di riproduzione deprezzato

$V_m \text{ pond.} = \text{€. } 1.146.912,50 \times 0,6 + \text{€. } 1.150.746,40 \times 0,2 + 1.153.515,83 \times 0,2 = 1.148.999,95 \text{ euro}$  corrispondente al più probabile valore di mercato.

A tale importo il sottoscritto ritiene congruo applicare per "**incentivo d'asta**, per spese presunte di cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, pagamento da parte dell'aggiudicatario di oneri fiscali (imposta di registro, costo della trascrizione, costo della voltura costo di marche e bolli per le copie necessarie ai vari adempimenti)" un abbattimento al valore di mercato pari ad un **15%**, avremo pertanto:

$1.148.999,95 \text{ euro} - (1.148.999,95 \text{ euro} \times 15\%) = 976.649,95$

**euro prezzo base per la raccolta delle offerte (vendita senza incanto)** secondo le leggi n. 80 del 14.05.2005 e n. 263 del 28.12.2005.

Si allega originale Atto di Porvenienza (vedere allegato "S").

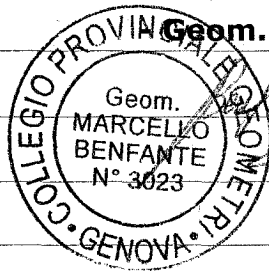
Il sottoscritto nel rispetto della tempistica prevista dall' art. 173 bis delle Disposizioni per l'Attuazione del nuovo c.p.c. ha inviato copia conforme all'originale della presente relazione con

raccomandata con ricevuta di ritorno ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito (**vedere allegato "Z.3"**). Il sottoscritto in ottemperanza all'incarico gentilmente conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. Ill. ma per qualsiasi chiarimento o per quant'altro potesse occorrere con perfetta osservanza si sottoscrive.

Genova, li 27 aprile 2009.

**IL PERITO**

**Geom. Marcello Benfante -**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/03/2009

**Dati della richiesta** Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)  
 Provincia di GENOVA  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 15 Particella: 366 Sub.: 6

**INTESTATO**

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 16/02/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	366	6			A/3	I	7,5 vani	116	Euro 542,28	VARIAZIONE del 24/02/2004 n. 41940 1/2004 in atti dal 16/02/2005 (protocollo n. GE0038333) VALIDAZIONE REND. CAT. DM 701/94

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI n. 10 piano: 2;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	366	6			A/3	I	7,5 vani	116	Euro 542,28	VARIAZIONE del 24/02/2004 n. 4949 1/2004 in atti dal 24/02/2004 (protocollo n. GE0041940) DIVISIONE -FUSIONE

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI n. 10 piano: 2;  
 Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

**Situazione degli intestati dal 05/03/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 6046 1/2004 in atti dal 22/03/2004 Repertorio n.: 73782 Rogante: LIZZA PAOLO S. GENOVA COMPRAVENDITA (Pasaggi intermedi da esaminare)



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/03/2009

### Situazione degli intestati dal 24/02/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 fino al 05/03/2004

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE del 24/02/2004 n. 4949, l/2004 in atti dal 24/02/2004 (protocollo n. GE0041940) DIVISIONE-FUSIONE

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

- foglio 15 particella 972 subaltemo
- foglio 15 particella 973 subaltemo
- foglio 15 particella 366 subaltemo 3
- foglio 15 particella 366 subaltemo 4
- foglio 15 particella 366 subaltemo 2
- foglio 15 particella 364 subaltemo
- foglio 15 particella 365 subaltemo
- foglio 15 particella 366 subaltemo 1

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **BENFANTE**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/03/2009

**Dati della richiesta** Comune di SAVIGNONE ( Codice: I475)  
 Provincia di GENOVA  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 15 Particella: 364 Sub.: 1

**INTESTATO**

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 16/02/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	15	364	1			D/I				Euro 20.555,00	VARIAZIONE del 24/02/2004 n. 41940 - 1/2004 in atti del 16/02/2005 (protocollo n. GE0038315) RETTIFICA R. C. DM 701/94 STIMA 2244
			365	1								
			366	5								
			972	1								
			973	1								

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI n. 10 piano: T-1-2;  
 Notifica GE0038317/2005 Partita - Mod. 58

**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/02/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	15	364	1			D/I				Euro 19.342,00	VARIAZIONE del 24/02/2004 n. 4949 - 1/2004 in atti del 24/02/2004 (protocollo n. GE0041940) DIVISIONE - FUSIONE
			365	1								
			366	5								
			972	1								
			973	1								

Indirizzo VIA DEGLI ALPINI n. 10 piano: T-1-2;  
 Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/03/2009

### Situazione degli intestati dal 05/03/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per l/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 6046.1/2004 in atti dal 22/03/2004 Repertorio n. : 73782 Rogante: LIZZA PAOLO Se		
	GENOVA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

### Situazione degli intestati dal 24/02/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per l/1 fino al 05/03/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	VARIAZIONE del 24/02/2004 n. 4949.1/2004 in atti dal 24/02/2004 (protocollo n. GE0041940) DIVISIONE-FUSIONE		

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

- foglio 15 particella 972 subaltemo
- foglio 15 particella 973 subaltemo
- foglio 15 particella 366 subaltemo 3
- foglio 15 particella 366 subaltemo 4
- foglio 15 particella 366 subaltemo 2
- foglio 15 particella 364 subaltemo
- foglio 15 particella 365 subaltemo
- foglio 15 particella 366 subaltemo 1

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **BENFANTE**

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2009

**Dati della richiesta**  
**Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)**  
**Provincia di GENOVA**  
**Catasto Terreni Foglio: 15 Particella: 605**

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	Agrario
1	15	605		-	BOSCO CEDUO	03 00		Dominicale Euro 0,25 L. 480	Euro 0,08 L. 150	Impianto meccanografico del 24/07/1975
Notifica										

**INTESTATO**

N. **DATI ANAGRAFICI** CODICE FISCALE

1 **DIRITTI E ONERI REALI**  
 (1) Proprietà per 1/1

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 6046 - 1/2004 in atti dal 22/03/2004 Repertorio n. : 73782 Rogante: LIZZA PAOLO Sec GENOVA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **BENFANTE**

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2009

**Dati della richiesta**

Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)

Provincia di GENOVA

**Catasto Terreni**

Foglio: 15 Particella: 973

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Domnicale		Reddito	Agrario
1	15	973	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 22 80					
Notifica Annotazioni AREA URBANA											

VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/01/1994 n. 2.2/1  
in atti dal 19/01/1994 MOD 26 N. 23276/93

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA**

Richiedente: **BENFANTE**

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2009

Dati della richiesta

Comune di SAVIGNONE (Codice: 1475)

Provincia di GENOVA

Catasto Terreni

Foglio: 15 Particella: 364

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	15	364		-	ENTE URBANO	ha ac ca 14 80				
Notifica										
Partita 1										

TIPO MAPPALE del 18/02/1993 n. 521 .I/1993 in att  
dal 30/10/1998

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di GENOVA

Richiedente: BENFANTE

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2009

**Dati della richiesta**

Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)

Provincia di GENOVA

Catasto Terreni

Foglio: 15 Particella: 366

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Agrario	Partita	1	Impianto meccanografico del 24/07/1975
1	15	366			ENTE URBANO	ha are ca 15 00						
Nettica												

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di GENOVA Richiedente: BENFANTE

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2009

**Dati della richiesta**

Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)  
 Provincia di GENOVA

**Catasto Terreni**

Foglio: 15 Particella: 365

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	
1	15	365			ENTE URBANO	ha are ca 01 00		
Notifica						Partita	1	
								Impianto meccanografico del 24/07/1975

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **BENFANTE**



## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2009

**Dati della richiesta** Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)  
 Provincia di GENOVA  
**Catasto Terreni** Foglio: 15 Particella: 367

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	Agrario	
1	15	367		-	BOSCO CEDUO	1	34 00		Dominicale Euro 2,81 L. 5,440	Agrario Euro 0,88 L. 1,700	Impianto meccanografico del 24/07/1975

**INTESTATO**

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 6046.1/2004 in atti dal 22/03/2004 Repertorio n. 73782 Rogante: LIZZA PAOLO Se GENOVA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di GENOVA Richiedente: BENEANTE

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2009

**Dati della richiesta**

Comune di SAVIGNONE ( Codice: 1475)  
 Provincia di GENOVA

**Catasto Terreni**

Foglio: 15 Particella: 972

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m <sup>2</sup> )	ha	are					
1	15	972			ENTE URBANO	08	00						VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/01/1994 n. 1. 2/15 in atti dal 19/01/1994 MOD. 26 N. 23276/93
Notifica Annotazioni AREA URBANA Partita 1													

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di GENOVA Richiedente: BENFANTE

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 366

Subalterno: 6

Compilata da:

Sanvitale Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Genova

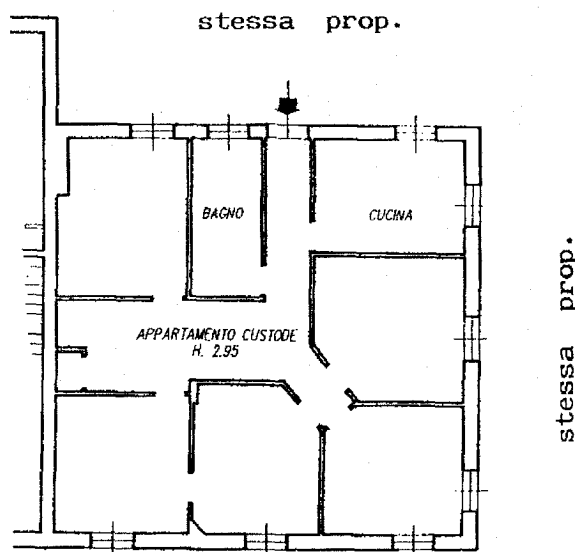
N. 3128

Scala 1:200

APPARTAMENTO

PIANO SECONDO

H= mt. 2.95



Rio Camiasca



Scala 1:200

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0041940 del 24/02/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Savignone  
Via Degli Alpini civ. 10

"E.1"

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 15  
Particella: 366  
Subalterno: 6

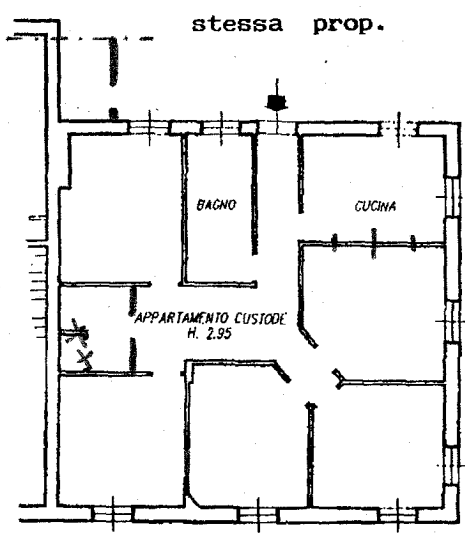
Compilata da:  
Sanvitale Patrizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Genova N. 3128

Foglia n. 1 Scala 1:200

APPARTAMENTO

PIANO SECONDO

H= mt. 2.95



Rio Camiasca

VIA DEGLI ALPINI n. 10 piano 2.



Scala 1:200

"G"

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savignone

Via Degli Alpini

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 364

Subalterno: 1

Compilata da:  
Sanvitale Patrizio

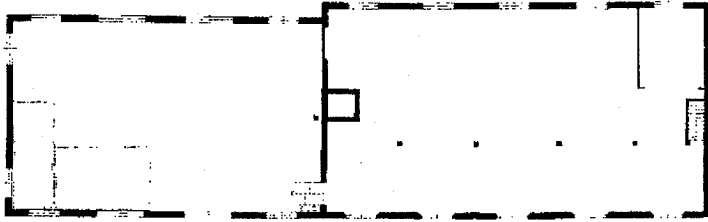
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Genova

N. 3128

an. 1 Scala 1:500

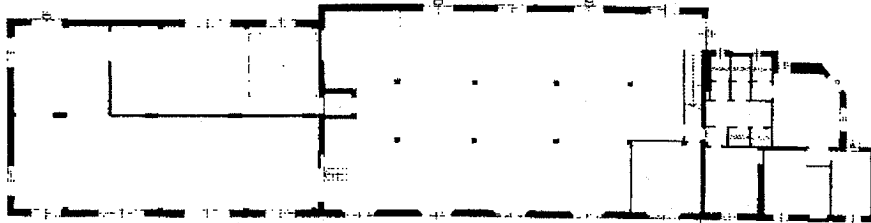
STABILIMENTO



PIANO SECONDO

Hmin= mt. 3.70

Hmax= mt. 4.00



SOPPALCO

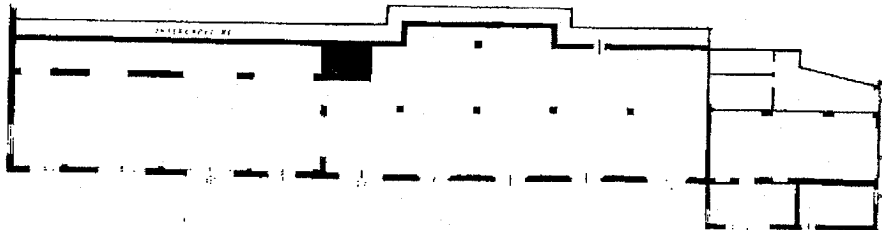
H= mt. 1.50



PIANO PRIMO

Hmin= mt. 2.90

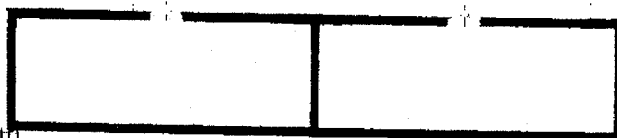
Hmax= mt. 4.00



PIANO TERRA

Hmin= mt. 2.90

Hmax= mt. 8.25



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Genova

Dichiarazione protocollo n. GE0041940 del 24/02/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Savignone

Via Degli Alpini

civ. 10

"G.1."

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 364

Subalterno: 1

Compilata da:

Sanvitale Patrizio

Iscritto all'albo:  
Geometri

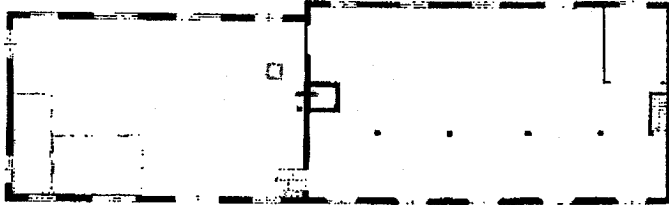
Prov. Genova

N. 3128

Foglia n. 1

Scala 1: 500

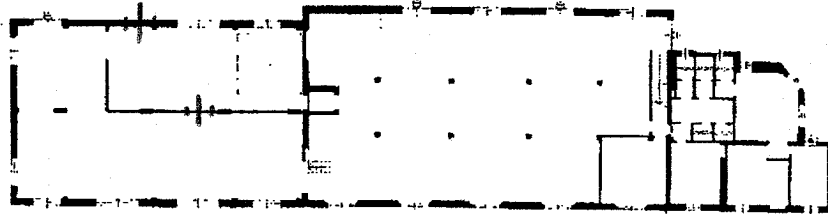
STABILIMENTO



PIANO SECONDO

Hmin= mt. 3.70

Hmax= mt. 4.00



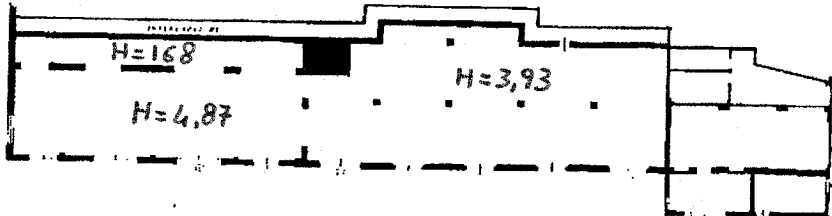
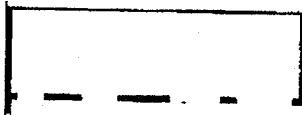
SOPPALCO

H= mt. ~~1.50~~  
2.80

PIANO PRIMO

Hmin= mt. 2.90

Hmax= mt. 4.00



PIANO TERRA

Hmin= mt. 2.90

Hmax= mt. 8.25



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 364

Subalterno: 1

Compilata da:  
Sanvitale Patrizio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Genova

N. 3128

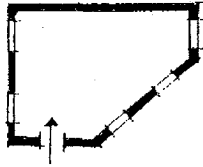
n. 2 Scala 1:500

MAGAZZINO (mpp. 365)

H= mt. 4.10

mapp. 367

mapp. 366



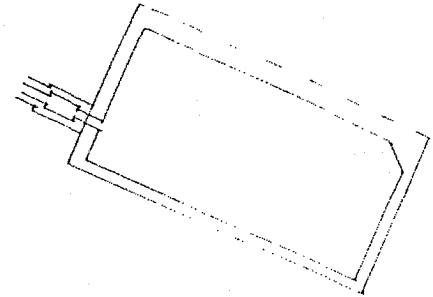
mapp. 367

Rio Camiasca

PIANO TERRENO

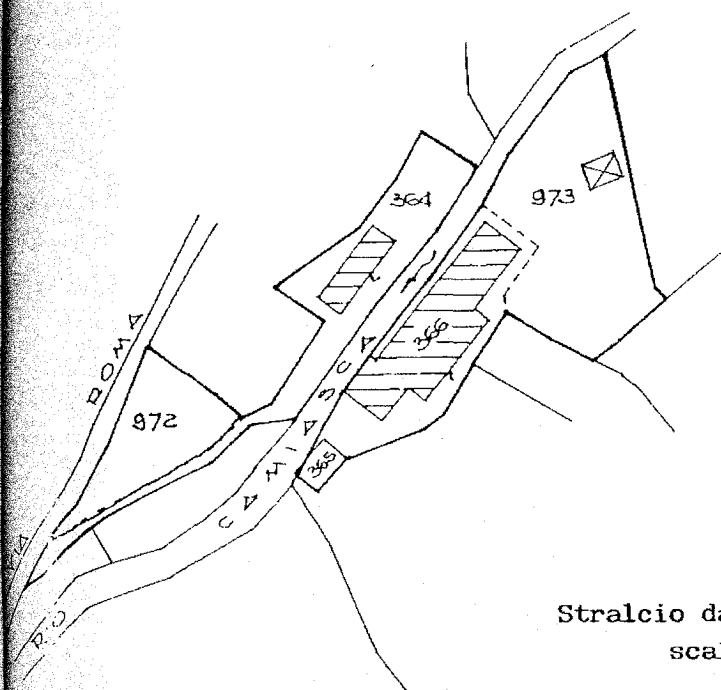
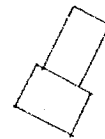
VASCA

H= mt. 2.30



VASCA

H= mt. 1.80



Stralcio dalla mappa N.C.T.  
scala 1:2000



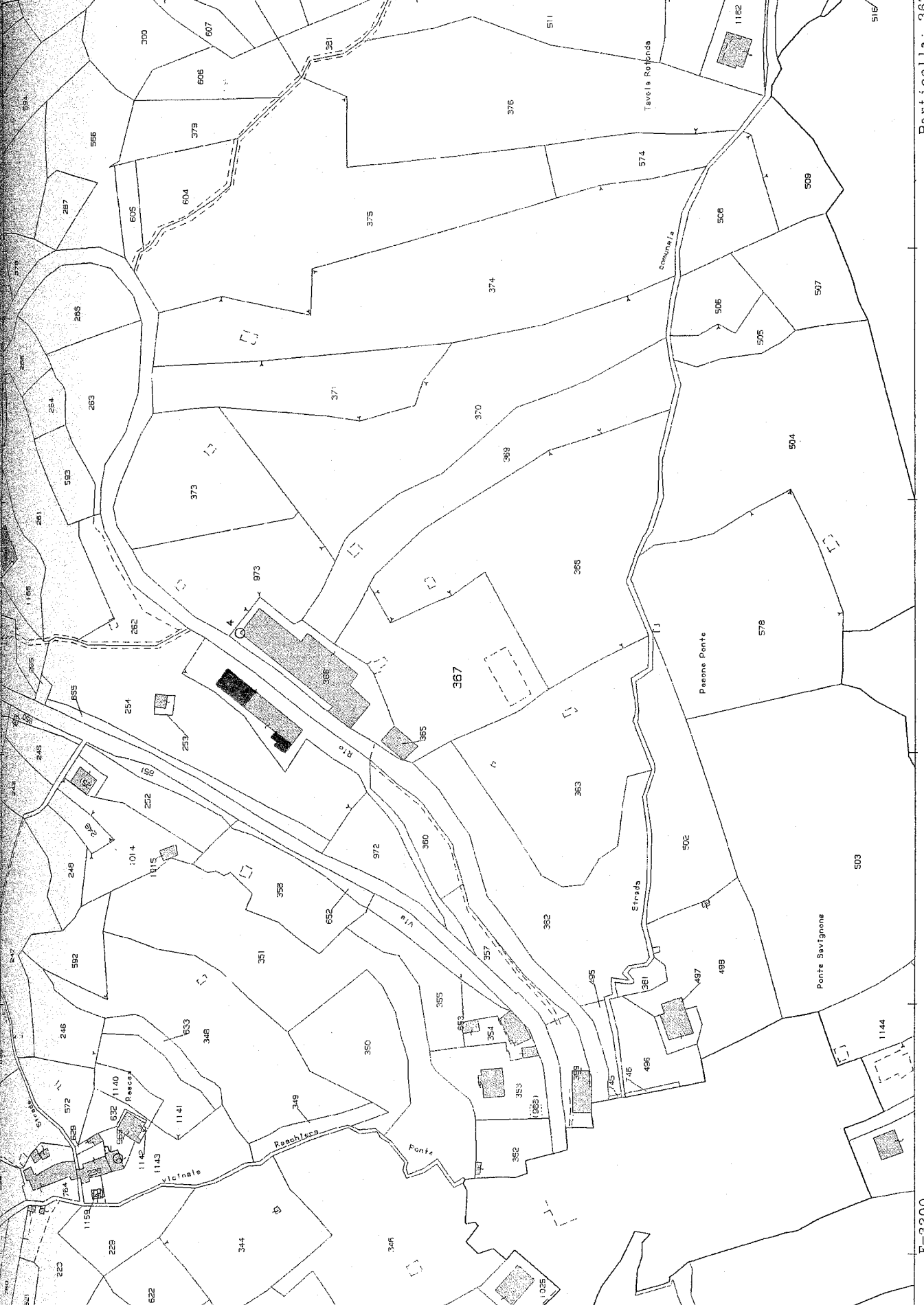
Particella: 973

E=3300



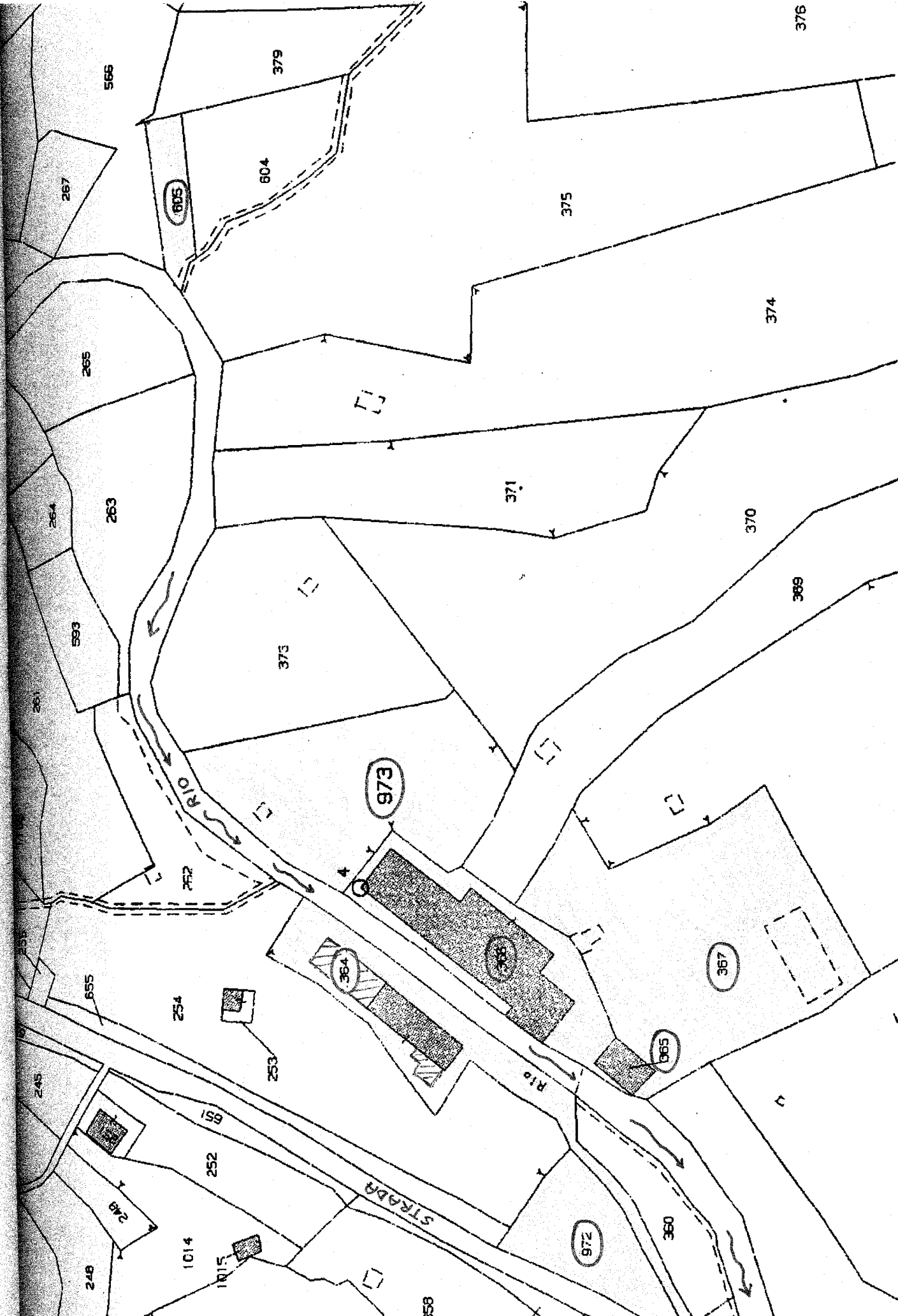
"SIBI"

Comune: SAVIGNONE Foglio: 15  
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
10-Feb-2009 9:22 Prot. n. 529006/2009



Particella: 367

E=3200



566

267

605

604

379

376

375

265

374

264

263

371

593

373

370

261

RIO

369

973

252

364

365

367

655

254

665

253

RIO

245

651

252

972

360

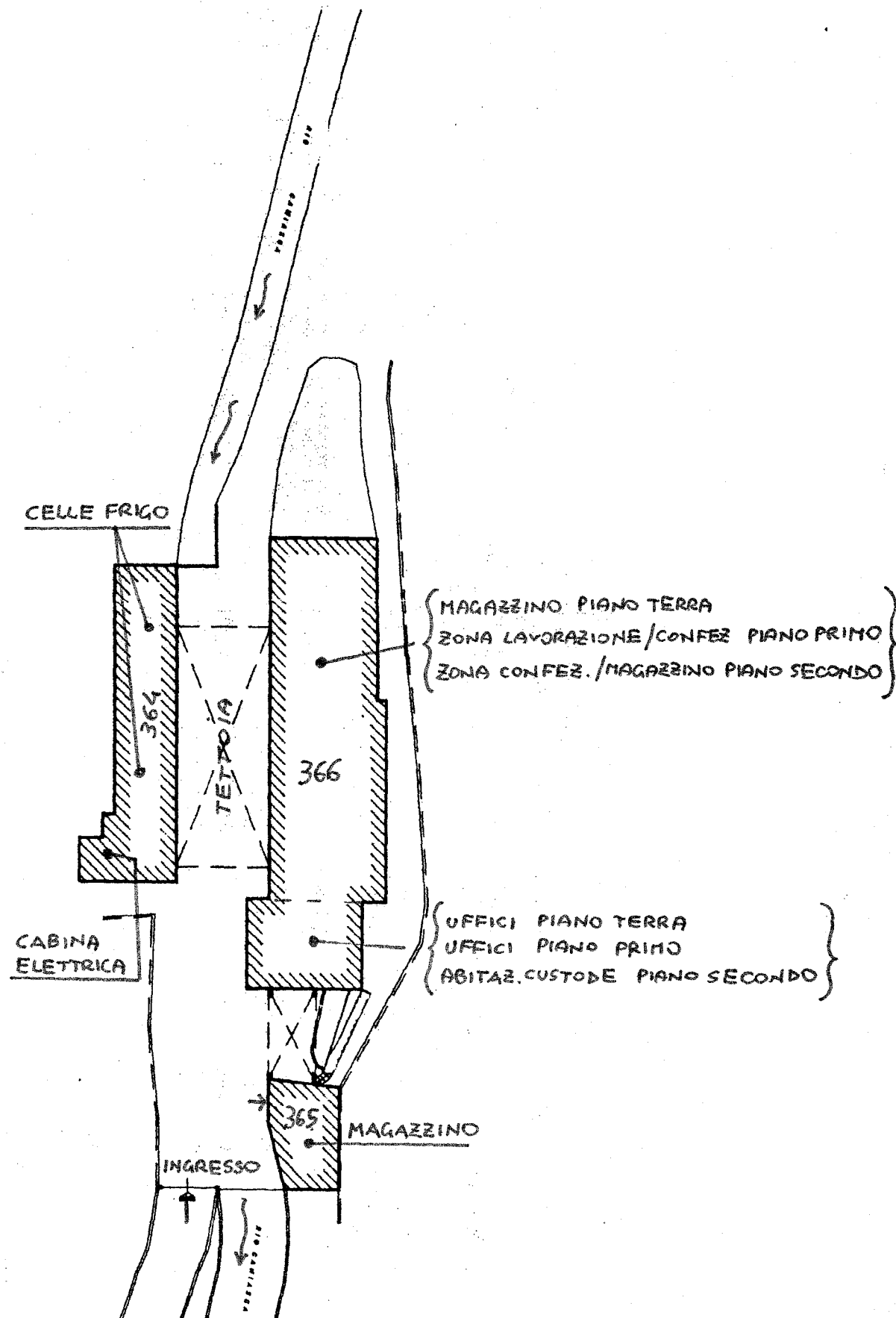
248

STRADA

1014

1015

558





"Q"

# COMUNE DI SAVIGNONE

Provincia di Genova

Via Garibaldi, 2 - 16010 Savignone (Ge) - Tel. 010/9360103 - Fax 010/936157 - Cod Fisc. e P. IVA 00866540107

## CERTIFICATO URBANISTICO

prot.n. 2355

Savignone, 03-04-2009

A richiesta n.prot.2308 del 02/04/2009 del geom. BENFANTE MARCELLO, nato a Genova il 10/07/1968 ed ivi residente in via Montello 37/17, in qualità di perito del Tribunale, riguardante i terreni identificati al N.C.T. come sotto elencato

### SI CERTIFICA

Che le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adeguate ai vincoli imposti dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (P.A.I.) sono le seguenti:

DATI CATASTALI		P.U.C.		
FOGLIO	MAPPALE	U.T.E.	AMBITO	SETTORE EDIFICABILE
15	364	<ul style="list-style-type: none"><li>UTE 4 Unità territoriale elementare 4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>PA4 - Ee Territorio di Presidio Ambientale in area esondabile</li><li>R11 - Ee Sub-Ambito di Riqualficazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in area esondabile</li></ul>	NO
15	366	<ul style="list-style-type: none"><li>UTE 4 Unità territoriale elementare 4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>R11 - Ee Sub-Ambito di Riqualficazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in area esondabile</li></ul>	NO
15	367	<ul style="list-style-type: none"><li>UTE 2 Unità territoriale elementare 2</li><li>UTE 4 Unità territoriale elementare 4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>PA2 Territorio di Presidio Ambientale</li><li>PA2 - Ee Territorio di Presidio Ambientale in area esondabile</li><li>R11 Sub-Ambito di Riqualficazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale</li><li>R11 - Ee Sub-Ambito di Riqualficazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in area esondabile</li></ul>	NO
15	605	<ul style="list-style-type: none"><li>UTE 1 Unità territoriale elementare 1</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>PA1 Territorio di Presidio Ambientale</li></ul>	NO
15	972	<ul style="list-style-type: none"><li>UTE 4 Unità territoriale elementare 4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>PA4 Territorio di Presidio Ambientale</li><li>PA4 - Ee Territorio di Presidio Ambientale in area esondabile</li></ul>	NO
		<ul style="list-style-type: none"><li>UTE 1 Unità territoriale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>PA1 Territorio di Presidio Ambientale</li><li>PA1 - Ee Territorio di Presidio Ambientale in area esondabile</li><li>PA1 - Ee - Fqv Territorio di Presidio Ambientale in zona di frana quiescente verificata in area</li></ul>	

Q

15	973	elementare 1 • UTE 4 Unità territoriale elementare 4	esondabile • R11 Sub-Ambito di Riqualificazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale • R11 - Ee Sub-Ambito di Riqualificazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in area esondabile	NO
----	-----	---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Corr  
 Amb  
 Indivi  
 agric  
 ragio.  
 Obbi  
 della  
 limita  
 Sono

Che i vincoli inerenti le proprietà sono i seguenti:

DATI CATASTALI		TIPO DI VINCOLO				
FOGLIO	MAPPALE	IDROGEOLOGICO	RISPETTO CIMITERIALE	VINCOLO AMBIENTALE	MANUFATTO EMERGENTE	AREA PARCO M.ANTOLA
15	364	NO	NO	NO	NO	NO
15	366	• Vinc. Idrogeo. Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939	NO	NO	NO	NO
15	367	• Vinc. Idrogeo. Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939	NO	NO	NO	NO
15	605	• Vinc. Idrogeo. Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939	NO	NO	NO	NO
15	972	NO	NO	NO	NO	NO
15	973	• Vinc. Idrogeo. Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939	NO	NO	NO	NO

Indic  
 La n  
 desti

**N.B.: ALTRI VINCOLI**

**VINCOLO DI INEDIFICABILITA' PER ZONE PERCORSE DAL FUOCO**

I mappali in oggetto non risultano percorsi dal fuoco e non sono pertanto soggetti alle limitazioni di cui alla Legge 21/11/2000 n.353.

**VINCOLO PER SERVITU' DI ELETTRODOTTO**

Occorre una verifica puntuale volta a stabilire se la proprietà immobiliare sia sottoposta a vincolo di inedificabilità per servitu' di elettrodotto.

**VINCOLO DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI**

Occorre una verifica puntuale volta a stabilire se la proprietà immobiliare sia sottoposta a vincolo di tutela delle acque superficiali destinate al consumo umano di cui all'art.21 del D. Lgs. 152 del 11 maggio 1999.

**PIANO URBANISTICO COMUNALE  
 NORME DI CONFORMITA' e CONGRUENZA**

Per i  
 siano  
 dell'i  
 agric  
 dall'

Para

La n  
 in pe  
 Ogn  
 aute  
 agrik  
 prop

"Q"

## Compendio PIANO URBANISTICO COMUNALE

### Ambiti di conservazione di presidio ambientale (PA)

Individua i territori insediati in termini sparsi, tuttora corrispondenti al modello organizzativo legato all'utilizzo delle risorse agricole, sia in forma estensiva che intensiva, entro cui si sono rilevati rischi di compromissione degli assetti in atto in ragione della forte contrazione delle attività di conduzione agricola, e della conseguente manutenzione del territorio.

Obiettivo del P.U.C., per tali territori, è costituito dalla conferma del loro ruolo abitativo in ambito rurale esterno, garanzia della sopravvivenza di attività di conduzione agricola anche in forma parziale e di autoconsumo familiare, con possibile limitato incremento, espressamente finalizzato alla accentuazione del presidio.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

- Protezione Ambientale, comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.
- Agricole, comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.
- Abitativa in ambiente agricolo, connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.
- Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
- Pubblici esercizi a carattere rurale.
- Artigianale di minima entità manifestatamente compatibile con la residenza e avente SP minore di mq. 100
- Tecnologica, comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.
- Infrastrutturale, limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio di superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.
- Servizi generali pubblici

Indice di fabbricabilità generale d'ambito (IF) = 0,03 mc/mq.

La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali sottoindicate con osservanza dei seguenti parametri dimensionali:

- Abitativa in ambiente agricolo.
- Pubblici esercizi a carattere rurale.
- Artigianale di minima entità connessa all'abitazione dell'operatore.

Per la nuova edificazione è ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito PA e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 50% dell'intera superficie asservita. In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

### Parametri della nuova edificazione

- IF 0,03mc/mq (residenza)
- H max 6,60 m.
- DC (distanza dai confini) 10,00 m.
- DF (distanza da fabbricati abitativi) 20,00 m.
- DS (distanze dalle strade) 10,00 m. (5 nel caso di strade pedonali)
- In caso di fabbricati aventi esclusiva funzione di lavoro agricolo, lungo le strade comunali e previo accertamento dell'eventuale esigenza di ampliamento del calibro, la DS può essere ridotta sino a m. 5.

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito in ragione della sua funzione di presidio ambientale, da esercitare in particolare attraverso la conduzione dei fondi agricoli per l'autoconsumo familiare.

Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi venire asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo agricolo di proprietà e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno

che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso. Il rilascio della concessione per nuovi edifici abitativi, o per interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la costituzione di nuove unità abitative interessanti superfici di piano non aventi in precedenza tale destinazione, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda:

- l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita ed ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in settori definiti dell'ambito.
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
- L'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
- Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia.

All'interno dell'ambito, e fatte salve eventuali precisazioni puntuali disposte per il sub-ambito, sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ristrutturazione edilizia con osservanza delle disposizioni sul mutamento della destinazione d'uso;
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 20% della S.P. esistente all'interno delle U.I. abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, e del 10% al di fuori di esse, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 15.
  - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
  - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,50 al fine di migliorare l'altezza interna dei vani già destinati ad abitazione ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15 senza asservimenti
- In alternativa alla possibilità di utilizzare incrementi volumetrici in assenza di asservimento per tutta la durata del Piano, è ammesso integrare gli edifici esistenti mediante volumetria aggiuntiva derivata dall'asservimento, con applicazione dell'IF d'ambito, di superfici libere all'interno del sub-ambito nella misura massima del 35% rispetto alla volumetria preesistente e con l'osservanza dei seguenti parametri:
  - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
  - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
  - H max m. 7,00

Sono infine consentiti interventi specifici riguardanti: Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie; Interventi di sostituzione edilizia; Recupero di manufatti incongrui; Volumi interrati, box auto; Edificazione per le attività agricole; Manufatti di servizio; Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione; interventi sulla viabilità.

### **Ambito di riqualificazione urbana (R)**

Sono da considerarsi ambiti di riqualificazione, gli ambiti (e la loro articolazione funzionale in sub-ambiti) che seguono, e che presentano già un'organizzazione insediata definita che ammette limitate integrazioni, tali comunque da non comportare trasformazione delle caratteristiche principali.

Corrisponde a singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui viene confermata la specializzazione funzionale in atto (residenziale, di produzione economica), e che, presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più

funz  
migi  
All'i

Indi  
all'i  
La  
obt  
maj

La  
ass  
La  
risp  
I pa  
All'i  
son

funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture.

All'interno di ciascun sub-ambito R sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenziale primaria e secondaria.
- Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia e limitatamente a R.1., R.5., R.6., R.7., R.8., R.9., R.15.
- Connettivo Urbano costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi.
- Commerciale per la grande distribuzione Limitatamente all'ambito R.11.
- Depositi e commercio all'ingrosso limitatamente alle R.10, 11, 12,13.
- Produttivo e Artigianale limitatamente a singoli settori della R.10, R.12 e della R.11, e con limitazione ad attività alla scala della residenza con superfici unitarie sino a mq. 250 per gli altri ambiti.
- Turistico Ricettivo nelle categorie e secondo le modalità disposte dalla Disciplina delle attività turistico-ricettive formata in applicazione della L.R. 11/82 e L.R. 13/92.
- Tecnologica, comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio.
- Infrastrutturale.
- Servizi generali pubblici a tutte le scale

Indice di fabbricabilità generale d'ambito (IF) = 0,15 mc/mq. (In ciascun sub-ambito viene indicato l'IF da applicarsi all'interno dei settori compresi nel sub-ambito)

**La nuova edificazione autonoma, ammessa per le destinazioni consentite nell'ambito, deve essere obbligatoriamente localizzata all'interno dei settori individuati nelle tavole di azzonamento, che non interessano i mappali oggetto della richiesta.**

La nuova edificazione viene assentita nei limiti della volumetria resa disponibile da asservimenti di superfici libere da asservimenti pregressi e contenute interamente entro il settore oggetto dell'intervento.

La soglia volumetrica massima, edificabile per tutta la durata del Piano per ciascun sub-ambito, è determinata dalla rispettiva scheda d'ambito.

I parametri edilizi sono determinati per ciascun sub-ambito all'interno della pertinente scheda.

All'interno dell'ambito, e fatte salve eventuali precisazioni puntuali disposte per ogni sub-ambito, sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ristrutturazione di edifici non comportanti l'attribuzione di destinazione abitativa, a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o comportino sistemazioni non coerenti con i caratteri costruttivi dominanti nel contesto.
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 20% della S.P. esistente all'interno delle U.I. abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 30.
  - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
  - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,60 al fine di migliorare l'altezza interna, ove possibile sino a m. 2,70, dei vani già destinati ad abitazione, ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15
- In alternativa alla possibilità di utilizzare incrementi volumetrici in assenza di asservimento per tutta la durata del Piano, è ammesso integrare gli edifici esistenti mediante volumetria aggiuntiva derivata dall'asservimento, con



- applicazione dell'IF d'ambito, di superfici libere
- all'interno dello stesso lotto unitario di proprietà contiguo, nella misura massima del 35% rispetto alla volumetria preesistente e con l'osservanza dei seguenti parametri:
    - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
    - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
    - H max m. 7,00

Sono infine consentiti interventi specifici riguardanti: Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa; Recupero di manufatti incongrui; Volumi interrati, box auto; Completamento volumi incompiuti; Manufatti di servizio; Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione; Ricomposizione edilizia.

### **1.19.3.2. Aree ricadenti in frana quiescente Fq (Frana quiescente verificata Fqv Frana Quiescente non verificata Fqn**

Dato atto che la presenza del vincolo non comporta impossibilità di asservimento.

#### **a) Interventi ammessi nelle aree Fqv e Fqn:**

**Nelle aree Fqv e Fqn, sono consentiti:**

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della legge n. 457 del 5 agosto 1978;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n° 457, senza aumenti di superficie e di volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza nell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 512/1997 n° 22. È consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997 limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### **b) Disposizioni particolari relative alle aree ricadenti in frana quiescente verificata (Fqv)**

Nelle aree identificate come Frana Quiescente Verificata "Fqv" sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione previsti dal PUC a condizione che gli edifici non abbiano unavolumetria superiore a 600 mc.e comunque nel rispetto delle seguenti disposizioni. Ferme restando le disposizioni specificate nel seguito, esclusivamente ai fini

applicativi ed al fine di identificare in via generale il livello delle indagini di tipo geologico connesse alla progettazione degli interventi edilizi all'interno delle aree in frana quiescente si classificano di seguito i possibili tipi di interventi definiti facendo riferimento all'entità dell'impatto geologico delle opere sul territorio.

Gli interventi sono suddivisi in tre tipi:

**Tipo A:** realizzazione di interventi che comportano la formazione di fronti di scavo con altezza  $<1.5$  m e movimenti di terra  $<50$  m<sup>3</sup>.

**Tipo B:** realizzazione di fronti di scavo con altezza  $>1.5$  e  $<2.5$  m e movimento terra  $<100$  m.

**Tipo C:** realizzazione di fronti di scavo con altezza  $>2.5$  m e movimento terra  $>100$  m<sup>3</sup>.

La predetta classificazione opera ove l'intervento comporti la formazione di volume entro terra o fuori terra sino a mc 100. Ove il volume da realizzare sia superiore a mc 100 la tipologia viene incrementata di un livello e nel caso l'edificazione abbia volumetria eccedente i mc 350 è sempre obbligatoria l'assegnazione della tipologia C.

All'interno di tali aree tutti gli interventi rubricabili da A a C di cui al punto precedente debbono essere preceduti da accertamenti geologici e geotecnici di cui dovrà essere prodotta relazione con i contenuti che seguono:

#### **Tipo A:**

Rilievo geologico e geomorfologico sia puntuale dell'area oggetto dell'intervento sia complessivo della zona in cui si inserisce la sopraindicata area.

\* Osservazioni dirette, riferimenti bibliografici di lavori eseguiti in un limitato areale nell'intorno della zona di interesse da acquisire con eventuale visura presso gli enti pubblici di competenza, misure e test di superficie sulla coltre e sull'ammasso roccioso.

#### **Tipo B:**

\* Rilievo geologico e geomorfologico sia puntuale dell'area oggetto dell'intervento sia complessivo della zona in cui si inserisce la sopraindicata area.

\* Osservazioni dirette, riferimenti bibliografici di lavori eseguiti in un limitato areale nell'intorno della zona di interesse da acquisire con eventuale visura presso gli enti pubblici di competenza, misure e test di superficie sulla coltre e sull'ammasso roccioso.

\* Prospezioni dirette o indirette di tipo "leggero" atte a determinare la profondità del substrato roccioso e a definire i parametri geotecnici sia delle coltri di copertura sia dell'ammasso roccioso (prove penetrometriche dinamiche, prove penetrometriche statiche, pozzetti geognostici, indagini geofisiche, ecc.).

#### **Tipo C:**

Rilievo geologico e geomorfologico sia puntuale dell'area oggetto dell'intervento sia complessivo della zona in cui si inserisce la sopraindicata area.

Osservazioni dirette, riferimenti bibliografici di lavori eseguiti in un limitato areale nell'intorno della zona di interesse da acquisire con eventuale visura presso gli enti pubblici di competenza, misure e test di superficie sulla coltre e sull'ammasso roccioso.

- Prospezioni dirette o indirette di tipo "completo" atte a determinare la profondità del substrato roccioso e a definire i parametri geotecnici sia delle coltri di copertura sia dell'ammasso roccioso (sondaggi geognostici, prelievo di campioni indisturbati, esecuzione di prove geotecniche in situ e di laboratorio, previa eventuale campagna di indagini geofisiche) spinte sino al substrato roccioso inalterato o sino a profondità pari ad almeno 5.00 m al di sotto della superficie di contatto tra la coltre di copertura ed il cappellaccio di alterazione del substrato roccioso.

La relazione geologica e geotecnica esecutiva sulle indagini eseguite dovrà contenere:

- Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico.
- Estratti cartografici delle perimetrazioni indicate nel PAI e nel PUC del Comune di Savignone.
- Descrizione delle indagini eseguite e documentazione fotografica delle stesse.
- Documentazione grafica (stratigrafie, sezioni geologico-tecniche, ecc.) degli accertamenti geognostici effettuati.
- Verifiche di stabilità del versante lungo una o più sezioni per un congruo tratto monte- valle dell'intervento, sviluppate tenendo conto della falda e supportate da adeguate considerazioni ed argomentazioni geomorfologiche e con l'utilizzo dei parametri geotecnici e geomeccanici derivanti dalle indagini e dalle prove effettuate e adottati dal progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e di fondazione.
- Verifiche dei fronti di scavo temporanei e permanenti con l'utilizzo dei parametri geotecnici e geomeccanici derivanti dalle indagini e dalle prove effettuate e adottati dal progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e di fondazione.

- Indicazione dei criteri di intervento e di sistemazione, commisurati alle problematiche dell'area, da concordare in sede progettuale.

#### 1.19.4. Aree Esondabili

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ott. 2000 n° 279 come convertito in L. 11.12.2000 n° 365, nelle aree potenzialmente esondabili identificate con la sigla Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alla lettera a), b), e c) dell'art. 31 della legge n. 457 del 5 agosto 1978;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904.
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni.
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono stati destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 05.02.1997 n° 22 ( o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano (PAI), limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### 1.19.5. Prevalenza delle disposizioni

**Le disposizioni che precedono, all'interno dei perimetri delle aree Fav, Fan, Fqv, Fan e Ee, prevalgono su quelle proprie degli ambiti di conservazione e di riqualificazione o dei distretti di trasformazione propri della ripartizione operata dal PUC.**

**Le disposizioni d'ambito o di distretto disposte ai titoli II e III delle presente Norme operano, all'interno dei perimetri di cui sopra, esclusivamente in termini integrativi rispetto alle prevalenti disposizioni di tutela.**

*Il presente certificato, la cui validità è limitata ad un anno, è rilasciato insieme alla planimetria allegata munita di timbro d'ufficio.*

**Il Responsabile del Servizio**

Geom. Carlo Mellino

*Carlo Mellino*



Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_ delle unità immobiliari descritte nel precedente certificato, dichiara che per l'area di cui trattasi non sono intervenute o adottate modificazioni agli strumenti urbanistici al momento dell'uso.

Li \_\_\_\_\_ in fede \_\_\_\_\_

Stralcio PUC

Stralcio PUC



Scala 1:2000



Q